

Comentario. Como ya se ha dicho, se pretende garantizar derechos que, si bien no es el tema en este caso, son diversos a los de naturaleza laboral, y que devienen de un acto jurídico diverso como lo es el contrato, lo que se pretende es la continuidad de la empresa y causa del contrato, sin que uno tenga mayores facultades que otro.

J.P.M.

Artículo 2748. Si la cosecha se pierde por completo, el aparcerero no tiene obligación de pagar las semillas que le haya proporcionado para la siembra el dueño del terreno; si la pérdida de la cosecha es parcial, en proporción a esa pérdida, quedará libre el aparcerero de pagar las semillas de que se trata.

Comentario. De la naturaleza de dicho acto deviene que tanto pueden y deben exigirse las utilidades como que en lógica relación los riesgos se sopesen, esto es, que no debe el aparcerero soportar doblemente toda la pérdida e indemnizar por la mala fortuna que haya tenido la cosecha, pues el interés del cesionario no resulta distinto o extraño a la responsabilidad y al riesgo.

J.P.M.

Artículo 2749. Cuando el aparcerero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, tiene obligación el propietario de permitirle que construya su casa y de que tome el agua potable y la leña que necesite para satisfacer sus necesidades y las de su familia, así como que consuma el pasto indispensable para alimentar los animales que emplee en el cultivo.

Comentario. Igualmente que al comentar el a. anterior, se debe decir que, por su naturaleza asociativa, las prestaciones otorgadas en este contrato en función de esa cooperación resulta de la asociación y la finalidad y ánimo que ambos pueden y deben prestar a la misma, protegiéndose igualmente el derecho social y aquella posible desventaja social o económica que por diversas causas ha padecido el aparcerero en relación con el capitalista que invierte.

J.P.M.

Artículo 2750. Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos, goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería.

Comentario. Así, también se protege desde una perspectiva del derecho social, retomando la continuidad que se le daba antiguamente a este contrato para el caso de los herederos que continuaban el trabajo de cultivo una vez que había terminado el contrato, con la consideración de que los mismos hubieran estado trabajando con anterioridad en ese mismo terreno o parcela.

J.P.M.

Artículo 2751. El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia.

Comentario. Retomando la lógica del a. anterior, así como el objeto o causa del contrato, la norma prevé que ésta continúe para que no existan pérdidas y se salvaguarde el patrimonio derivado del mismo, tomando en cuenta que es el aparcerero en quien puede recaer precisamente dicha opción, asegurando la forma en que se haga constar el producto y, en su caso, beneficio que haya arrojado la cosecha.

J.P.M.

Artículo 2752. Tiene lugar la aparcería de ganados cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convenga.

Comentario. Dentro de los tipos de aparcería está la de ganados, donde al igual que en la comentada en aa. anteriores se destaca el ánimo repartir los frutos a cambio de aportaciones diversas. En este particular tipo de aparcería se destaca la causa que motiva a las partes, que se hace consistir en que el concedente o aparcerero dador debe entregar solamente animales, y la otra, aparcerero tomador, se compromete a cuidarlos en un predio rural.

Normalmente puede pactarse que las crías o frutos obtenidos sean repartidos por partes iguales, mas ello no implica que pueda pactarse una distribución distinta, lo que implica que pueden las partes establecer los términos y condiciones del contrato libremente.

J.P.M.

Artículo 2753. Constituyen el objeto de esta aparcería las crías de los animales y sus productos, como pieles, crines, lanas, leche, etcétera.

Comentario. Se ha dicho que el objeto es precisamente entregar animales y que también el reparto de los frutos, productos o utilidades, sin que se ceda el predio rústico como en la aparcería rural, lo que le distingue también en cuanto a su objeto, pues en este caso recae sobre bienes muebles, lo que difiere en su tratamiento en tanto que no se da o se pone en juego el derecho que se tiene sobre la tierra, por ejemplo.

J.P.M.

Artículo 2754. Las condiciones de este contrato se regularán por la voluntad de los interesados; pero a falta de convenio se observará la costumbre general del lugar, salvo las siguientes disposiciones.

Comentario. Un elemento importante que recalca la diferencia sustancial de la aparcería agrícola con respecto a la de ganados radica en la autonomía de la voluntad que impera respecto de esta última, pues en aquélla —la aparcería agrícola— se atienden cuestiones de orden público y económico que caracterizan al derecho agrario, donde se revisan garantías sociales, que rige

los contratos agrarios, y no así a la de ganados, donde recae el objeto en bienes de otra naturaleza, esto es, bienes muebles.

J.P.M.

Artículo 2755. El aparcero de ganados está obligado a emplear en la guarda y tratamiento de los animales, el cuidado que ordinariamente emplee en sus cosas; y si así no lo hiciere, será responsable de los daños y perjuicios.

Comentario. Las obligaciones primordiales en este contrato se contemplan en la norma, al tratarse un contrato nominado, previendo la falta de pacto expreso entre las partes y dada la naturaleza y causa final de estos actos jurídicos, resulta lógico y necesario imponer dichas cargas al aparcero ganadero, de quien depende en una parte el buen resultado de tal empresa, sin que resulte necesario estipular por las partes el deber de cuidado que tiene que seguir aquél.

J.P.M.

Artículo 2756. El propietario está obligado a garantizar a su aparcero la posesión y el uso del ganado y a substituir por otros, en caso de evicción, los animales perdidos; de lo contrario, es responsable de los daños y perjuicios a que diere lugar por la falta de cumplimiento del contrato.

Comentario. Aquí se impone una obligación del propietario derivada del objeto del contrato que se incluye en la aportación que hace éste, pues si bien se compromete y debe entregar los animales en la calidad, medida y términos convenidos, la naturaleza de esa obligación lleva implícita la carga de salvaguardar la posesión y uso pacífico de dichos animales para el aparcero, lo mismo para el caso de evicción, debiendo substituirlos por otros para tal supuesto, lo que se resume en la obligación del dador de mantener al aparcero en el uso y goce pacífico de las cosas muebles que se le consignan y sus respectivas obligaciones accesorias.

J.P.M.

Artículo 2757. Será nulo el convenio de que todas las pérdidas que resultaren por caso fortuito, sean de cuenta del aparcero de ganados.

Comentario. Continuando con el tema de las obligaciones, en lo que respecta al aparcero, este al recibir y ser el encargado de resguardar a los animales recibe la carga de correr con diversos gastos respectivos derivados de la crianza y cuidado de los mismos, salvo, como se ha señalado en comentarios anteriores, estipulación de las partes. En esa tesitura, debe responder de las pérdidas originadas por su descuido o negligencia, mas no de aquellas que no le sean imputables; igualmente, se contemplan aquellas pérdidas que no hayan sido causadas por parte alguna, sino por acontecimientos imprevistos o imponderables, fuera del control de éstas, y que si bien impera el principio de autonomía de la voluntad, se limitan ciertas estipulaciones que dejen en desventaja injusta al aparcero, como lo es en el caso de que la totalidad de la pérdida se deba a causas fuera del alcance de éste o cualquier otro que en su lugar no pudiera impedirlo o preverlo.

J.P.M.

Artículo 2758. El aparcero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crías, sin consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél.

Comentario. Se reitera el espíritu de la norma y el animus que rige en estos actos jurídicos, en los que si bien las aportaciones son diversas o distintas, las utilidades o frutos resultantes de dicha empresa (en principio) se reparten en igual porcentaje, mas ello no implica que cualquiera de ellas, dígase el aparcero en este numeral, pueda disponer ni de los provechos o tampoco de los muebles dados en aparcería sin consentimiento del otro.

Ello responde, como ya se ha dicho, a que en virtud del carácter asociativo del contrato, los productos son propiedad de ambos, lo que les impide en un primer momento disponer libremente de ellos sin el acuerdo de voluntades.

J.P.M.

Artículo 2759. El aparcerero de ganados no podrá hacer el esquilero sin dar aviso al propietario, y si omite darlo se aplicará lo dispuesto en el artículo 2745.

Comentario. Al igual que en la aparcería agrícola, se establece un límite en cuanto a la disposición de los bienes materia del contrato, y pretende asegurar del mismo modo los frutos o provechos de la actividad ganadera, de los cuales ambas partes son copropietarios.

Igualmente, se impone esta obligación al aparcerero para garantizar formas de cuantificar fehacientemente el resultado o provecho de la aparcería, y de lo contrario se impone una sanción que prevé la forma de compensar en su caso al propietario ante la inseguridad de cuantificar con certeza la cantidad que le corresponde respecto de los frutos obtenidos.

J.P.M.

Artículo 2760. La aparcería de ganados dura el tiempo convenido, y a falta de convenio, el tiempo que fuere costumbre en el lugar.

Comentario. Se ha señalado en reiteradas ocasiones que uno de los rasgos que distingue a este contrato es la autonomía de la voluntad, principio que permite a las partes acordar, de acuerdo a sus intereses, la duración del mismo, y de no preverse, la ley retoma la regla a seguir en estos contratos desde sus inicios, esto es, la costumbre de cada lugar.

J.P.M.

Artículo 2761. El propietario cuyo ganado se enajena indebidamente por el aparcerero, tiene derecho para reivindicarlo, menos cuando se haya rematado en pública subasta; pero conservará a salvo el que le corresponda contra el aparcerero, para cobrarle los daños y perjuicios ocasionados por la falta de aviso.

Comentario. Es claro que en este tipo de actos jurídicos una de las conductas a seguir consiste en obligaciones de dar, pero esa entrega al aparcerero no transmite la propiedad sino que, en el caso concreto, el concedente o dueño

conserva la titularidad de los derechos de propiedad sobre el ganado, transmitiendo únicamente la posesión de los mismos al aparcerero para que éste a su vez los críe, alimente y obtenga sus beneficios o frutos.

En esa virtud, la enajenación no puede hacerse más que por voluntad del propietario, o en su defecto de manera necesaria derivado del cumplimiento forzoso de una obligación, por citar alguna causa diversa de su consentimiento, y de enajenarse de otra manera, ésta desde luego estará viciada y será fuente de nuevas obligaciones contra el aparcerero que no dé aviso al dueño, así también de las que derivan del derecho de propiedad que indebidamente haya sido afectado respecto de los “semovientes”, es decir, ganado (cosas muebles).

J.P.M.

Artículo 2762. Si el propietario no exige su parte dentro de los sesenta días después de fenecido el tiempo del contrato, se entenderá prorrogado éste por un año.

Comentario. Considerando que en el ánimo asociativo ambas partes gozan, salvo pacto en contrario, en la misma proporción de las ganancias, y que son igualmente copropietarias de los frutos o provechos obtenidos, se otorga en la norma un tiempo determinado para que el propietario pueda exigir esta parte obtenida que le corresponde, de la que es igualmente dueño.

J.P.M.

Artículo 2763. En el caso de venta de los animales, antes de que termine el contrato de aparcería, disfrutarán los contratantes del derecho del tanto.

Comentario. Dada la naturaleza asociativa de este contrato, se relaciona jurídicamente a las partes tanto en las ganancias como en las pérdidas y riesgos, por ello no se les puede desvincular tampoco de los bienes respectivos que dan materia al contrato, ratificándose en la ley esta preferencia o derecho que se otorga de ser preferidos para el caso de venta del ganado.

No debe olvidarse que este beneficio de preferencia se concede luego de establecer una condición consistente en que la venta de los animales se realice

antes de que termine el contrato de aparcería, lo que responde también a la causa o fin del contrato, y que con dicha preferencia se permita lograr, en su caso, la obtención de beneficios y aprovechamiento del ganado por aquel que emprendiera o procurara dicho cometido.

J.P.M.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

De los contratos aleatorios

CAPÍTULO I

Del juego y de la apuesta

Artículo 2764. La ley no concede acción para reclamar lo que se gana en juego prohibido.

El Código Penal señalará cuáles son los juegos prohibidos.

Comentario. El juego y la apuesta se encuentra dentro de los contratos aleatorios debido a que los contratantes se obligan recíprocamente a pagar una a la otra determinada prestación en caso de que se produzca un hecho incierto del cual depende que una de las partes gane y la otra pierda; para que el contrato surta efectos jurídicos entre las partes, los juegos deben ser permitidos; así, el a. 2o. frs. I y II, de la Ley Federal de Juegos y Sorteos establece como juegos permitidos: el juego de ajedrez, el de damas y otros semejantes; el de dominó, de dados, de boliche, de bolos y de billar; el de pelota en todas sus formas y denominaciones; las carreras de personas, de vehículos y de animales, y en general toda clase de deportes; así como los sorteos. Por tanto, los no señalados se considerarán como prohibidos para los efectos de la ley invocada.

En esa condición, judicialmente no puede ser requerido el pago de una deuda derivada de un juego prohibido.

Es de señalar que por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1995, se derogaron del Código Penal Federal los aa. 257-259, que describían en lo general las conductas constitutivas de delito, relacionadas con estas actividades y su respectiva sanción; no obstante ello,

los aa. 12-14 de la Ley Federal de Juegos y Sorteos determina las conductas constitutivas de delito y su respectiva sanción.

L.M.B.

Artículo 2765. El que paga voluntariamente una deuda procedente del juego prohibido, o sus herederos, tienen derecho de reclamar la devolución del 50% de lo que se pagó. El otro cincuenta por ciento no quedará en poder del ganancioso, sino que se entregará a la Beneficencia Pública.

Comentario. El pago consciente de una deuda proveniente de un juego prohibido actualiza la figura del enriquecimiento ilegítimo por parte del ganador; por tanto, el dispositivo en comento se encuentra vinculado con el a. 1895 de este Código, añadiendo el derecho de los herederos del perdedor para recobrar parte de lo pagado indebidamente.

L.M.B.

Artículo 2766. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se aplicará a las apuestas que deban tenerse como prohibidas porque tengan analogía con los juegos prohibidos.

Comentario. En concordancia con el precepto en comento, el a. 1o. de la Ley Federal de Juegos y Sorteos prohíbe los juegos de azar y los juegos con apuestas; no obstante, el a. 3o. de la ley invocada faculta a la Secretaría de Gobernación federal para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar los juegos cuando en ellos medien apuestas de cualquier clase en los juegos permitidos, mas no así en los prohibidos; de lo que se infiere que, previa autorización de la autoridad administrativa, se pueden cruzar apuestas de cualquier clase en los juegos permitidos, entre los competidores y/o aceptar las de terceros apostadores; si no se cuenta con la autorización respectiva, se considera que las apuestas están prohibidas, por tanto, se surtirían los efectos establecidos en los aa. que anteceden.

L.M.B.

Artículo 2767. El que pierde en un juego o apuesta que no estén prohibidos, queda obligado civilmente, con tal que la pérdida no exceda de la vigésima parte de su fortuna. Prescribe en treinta días el derecho para exigir la deuda de juego a que este artículo se refiere.

Comentario. El ganador, acreedor de una deuda proveniente de un juego o una apuesta permitida tiene la acción civil para exigir judicialmente su pago durante los siguientes treinta días a su origen, si no se ejercita la acción durante el término establecido, el derecho para reclamar su cobro prescribe; aunado a la condición de que el reclamo no debe exceder la vigésima parte del patrimonio del deudor perdedor.

L.M.B.

Artículo 2768. La deuda de juego o de apuesta prohibidos no puede compensarse, ni ser convertida por novación en una obligación civilmente eficaz.

Comentario. Por la naturaleza misma del origen ilícito de la deuda, no se permite que ésta sea indemnizada, renovada o sustituida en lo lícito.

L.M.B.

Artículo 2769. El que hubiere firmado una obligación que en realidad tenía por causa una deuda de juego o de apuesta prohibidos, conserva, aunque se atribuya a la obligación una causa civilmente eficaz, la excepción que nace del artículo anterior, y se puede probar por todos los medios la causa real de la obligación.

Comentario. El firmante de una deuda aparentemente lícita, cuyo origen deviene de la naturaleza ilícita de la misma, al reclamársele en la vía judicial conserva en su favor la excepción de ilicitud de la deuda, y debe acreditar fehacientemente el origen ilícito de la misma, aportando los elementos necesarios para ello, sin más limitación de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral.

L.M.B.

Artículo 2770. Si a una obligación de juego o apuesta prohibidos se le hubiere dado la forma de título a la orden o al portador, el suscriptor debe pagarla al portador de buena fe, pero tendrá el derecho que le concede el artículo 2765 del Código Civil Federal.

Comentario. No obstante la prohibición de los dos aa. que anteceden, el legislador consideró la circunstancia de que un tercero de buena fe adquiriera el título de crédito suscrito por el perdedor de un juego o apuesta prohibidos; por la naturaleza ejecutiva del título, el suscriptor no puede negarse al pago, esto debido al principio de autonomía del título de crédito, es decir, son independientes de la causa que le dio origen, al haber circulado; siendo requisito que el tenedor obre de buena fe; asimismo, se confiere al perdedor o a sus herederos el derecho de recobrar el 50% de lo pagado, dicha acción se debe de enderezar en contra del ganador del juego o apuesta prohibida, esto es, el acreedor originario.

L.M.B.

Artículo 2771. Cuando las personas se sirvieren del medio de la suerte, no como apuesta o juego, sino para dividir cosas comunes o terminar cuestiones, producirá, en el primer caso, los efectos de una participación legítima, y en el segundo, los de una transacción.

Comentario. Con la finalidad de resolver la falta de entendimiento entre las personas para dirimir cuestiones en común o dividir cosas comunes, la ley permite el empleo de la suerte como medio de solución; esta forma de resolver controversias también se encuentra prevista en los aa. 974, 1293 y 1865, fr. III de este Código.

L.M.B.

Artículo 2772. Las loterías o rifas, cuando se permitan, serán regidas, las primeras, por las leyes especiales que las autoricen, y las segundas, por los reglamentos de policía.

Comentario. El juego de lotería en la República mexicana está a cargo de la Lotería Nacional para la Asistencia Pública, que es un organismo descentralizado de la administración pública federal y se rige por su ley orgánica, cuyo objetivo es apoyar económicamente las actividades a cargo del Ejecutivo Federal en el campo de la asistencia pública, destinando a ese fin los recursos que obtenga mediante la celebración de sorteos con premios en efectivo; por tanto, está prohibido a los particulares celebrar loterías con premios en efectivo; sin embargo, corresponde a la Secretaría de Gobernación autorizar a particulares la celebración de rifas, conforme lo dispone el a. 3o. de la Ley Federal de Juegos y Sorteos.

L.M.B.

Artículo 2773. El contrato celebrado entre los compradores de billetes y las loterías autorizadas en país extranjero, no será válido en el Distrito Federal, a menos que la venta de esos billetes haya sido permitida por la autoridad correspondiente.

Comentario. En términos del a. 3o. de la Ley Federal de Juegos y Sorteos, corresponde a la Secretaría de Gobernación autorizar los sorteos con premios en efectivo, con excepción de la Lotería Nacional; así, en la República mexicana, el único organismo encargado de los sorteos de lotería es la Lotería Nacional para la Asistencia Pública, por tanto, se infiere que no son válidos en el territorio nacional los contratos celebrados entre los compradores de billetes de loterías autorizadas por países extranjeros, por ser una actividad reservada al Estado con la finalidad de apoyar económicamente las actividades en el campo de la asistencia pública, destinando a ese fin los recursos que obtenga mediante la celebración de sorteos con premios en efectivo.

L.M.B.

CAPÍTULO II

De la renta vitalicia

Artículo 2774. La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble a raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.

Comentario. Una de las formas de adquisición de bienes que se contemplan en el derecho mexicano (y en general en la mayor parte de las legislaciones del derecho comparado) es la denominada renta vitalicia. Ésta tiene sus antecedentes en el derecho francés (aa. 1968-1983 del Código Civil Francés). Como su nombre lo indica, constituye una renta que se desarrolla en la medida en que la vida de una persona se prolonga a lo largo del tiempo. Constituye un contrato principal, bilateral (excepto en el caso de los gratuitos), oneroso, aleatorio, formal, de tracto sucesivo y nominado, que contempla la posibilidad de obtener bienes en función de la duración de la pensión otorgada. La pensión por jubilación en nuestro derecho ha sido equiparada, por la Suprema Corte, a la renta vitalicia regulada en la legislación común, por lo que es muy frecuente que nuestro más alto tribunal recurra frecuentemente a esta figura al analizar los regímenes de pensión de la seguridad social. Véase Tesis 243007, JUBILACIÓN, MONTO DE LA. EL DERECHO A QUE SE CUANTIFIQUE CORRECTAMENTE, ES IMPRESCRIPTIBLE.

La doctrina es unánime en relación con el concepto que guarda la renta vitalicia, es decir, en cuanto a qué debe entenderse por tal (entre otros, Planiol y Ripert, Sánchez Medal y Badenas Carpio). De tal suerte que por ésta entendamos aquel contrato aleatorio gratuito u oneroso por virtud del cual una persona suministra a otra una pensión periódica y constante durante el tiempo que dure la vida de esta a cambio de un bien mueble o inmueble respecto del cual se le transmitirá el dominio de la cosa.

El a. 2774 nos muestra de manera enunciativa cuáles son los elementos que constituyen este contrato. Es un contrato aleatorio; existe una obligación de dar una pensión por parte del deudor; esta pensión debe ser periódica; la obligación se prolonga durante la vida de una o más personas determinadas;

la obligación del pensionista puede manifestarse a través de la entrega de una cantidad de dinero o bien de una cosa mueble; con la contraprestación de la pensión se transfiere el dominio de la cosa mueble o raíz. Analicemos con un poco de detenimiento cada uno de estos elementos.

Contrato aleatorio. A diferencia de la mayoría de los contratos, la renta vitalicia se encuentra sujeta a un hecho constitutivo de derechos con carácter incierto: la duración de la vida del acreedor o constituyente de la renta, lo que implica necesariamente un riesgo, pues el objetivo del contrato (la adquisición de un bien o una suma de dinero) está sujeto a la suerte respecto a la duración de la vida del acreedor, por ello se entiende que se prolongue a lo largo de la vida de éste. Se indica, con razón, que se corre un riesgo en la celebración de este contrato en virtud de que no se tiene la certeza real y efectiva de cuánto tiempo durará la vida del acreedor de la renta, de tal manera que si el costo real del bien es rebasado por el número de rentas dadas al acreedor (de tal forma que ya no sea rentable o costeable otorgar la pensión), quien saldría perdiendo será el deudor pensionista. De la misma manera, el acreedor rentista corre un cierto riesgo, aunque no es tanto como el del deudor, pues puede darse el caso de que éste muera mucho antes de que se llegue por lo menos al 50% del valor del bien, y por este simple hecho quien salga ganando sea el deudor rentista, pues habrá obtenido la propiedad del bien en una cantidad menor a la que en realidad se estima, no obstante, consideramos que es menor el riesgo dado que en este caso el acreedor rentista, por obvias razones, ya no tendrá posibilidad de contemplar este hecho.

Obligación de dar. Como regla general en la construcción y perfeccionamiento de las obligaciones que nacen de los actos jurídicos, podemos decir que éstas se pueden resumir en tres actos: la obligación de dar, hacer y no hacer, es decir, reglas ordenadoras, permisivas y prohibitivas. En nuestro caso, nos encontramos con una obligación de dar que se vincula hacia la persona del deudor pensionista, pues éste, a través del contrato, se obliga a pagar una pensión periódica y constante en favor de una o varias personas durante todo el tiempo que dure la vida del constituyente de la renta. Por constituyente de la renta debe entenderse aquella persona que entrega el capital o bien objeto del contrato de renta vitalicia y que espera que en contrapartida a dicha prestación el deudor le satisfaga a él mismo o a la persona que éste designe en el contrato, la pensión periódica estipulada. Aunque parezca paradójico,

la obligación de dar del constituyente de la renta no se puede equiparar de forma recíproca con la que tiene en este caso el deudor rentista, pues mientras la obligación de dar del deudor rentista se desarrolla a lo largo de la vida del constituyente de la renta (en forma periódica y constante), la obligación de dar del constituyente de la renta se actualiza de manera inmediata sin su presencia desde el momento mismo en que éste pierde la vida. De hecho, esta obligación de dar no se desarrolla propiamente como una obligación por parte del acreedor de la renta, sino que por el simple hecho de la muerte de éste, el deudor rentista puede disponer del bien determinado en el contrato sin que para tal efecto se necesite la intervención de la voluntad ejecutada del constituyente de la renta, por obvias razones; lo que no implica que el constituyente de la renta no tenga obligaciones a lo largo de la duración del contrato, como son, por ejemplo, custodiar la entrega de la cosa, transmitir la propiedad de la cosa, vicios ocultos y evicción, etcétera.

Pensión periódica. La periodicidad del otorgamiento de la pensión o renta en favor del acreedor es un elemento que se desarrolla a lo largo de la vida de éste (razón del porqué se considera un contrato de tracto sucesivo) y que debe ser además constante en términos de cómo se estipule en el referido contrato, so pena de nulidad o actualización de sanciones que contempla el CCF.

La pensión otorgada en favor del constituyente de la renta o del beneficiario puede darse por dos vías: a través de una cantidad de dinero determinable o por medio de bienes muebles. Estos bienes necesariamente deben tener la característica de ser disfrutables (fungibles) durante la vida del acreedor rentista o del beneficiario (un tercero ajeno a la relación contractual), pues de lo contrario la finalidad del contrato no se estaría cumpliendo. Asimismo, deben ser precisos y no estar condicionados en su entrega a lo que el acreedor rentista necesite. Estos bienes pueden ser enajenables por parte del acreedor o beneficiario, es decir, pueden ser susceptibles de venta, donación, mutuo, etcétera, por parte del constituyente de la renta o del beneficiario. No pueden considerarse por acuerdo de las partes como bienes inembargables en virtud de que por esta vía podría evitarse contra lege los actos de ejecución de embargo de otros acreedores relacionados con el constituyente de la renta o con el beneficiario, caso excepcional de la renta con carácter gratuito, mismo que como veremos sí es inembargable.

Pensión sobre la cabeza de una o más personas. Como se desprende de la redacción del a. 2774 del CCF, la pensión o beneficio surgido con motivo de la celebración del contrato de renta vitalicia puede recaer en la cabeza de una o varias personas. Lo que el legislador federal intenta dejar en claro con esta estipulación es que el beneficio de la pensión no necesariamente puede recaer sobre la persona constituyente de la renta sino que puede estar en favor de terceros ajenos a la relación contractual, terceros que no necesitan intervenir directamente en la constitución del contrato y cuya manifestación de voluntad a favor o en contra del mismo es intrascendente para que se perfeccione el mismo. En este caso, como veremos al analizar el a. 2777, la duración del contrato puede recaer sobre la vida del constituyente de la renta, del beneficiario de la renta o inclusive sobre la vida de otras personas.

Pensión a través de la entrega de una suma de dinero o de un bien. Como puede observarse de la lectura al a. 2774 del CCF, el legislador federal muestra cuál es la finalidad del contrato de renta vitalicia hacia el deudor rentista: obtener un bien mueble o raíz (bien inmueble) como consecuencia del otorgamiento de una suma de dinero o bienes fungibles a lo largo de la vida de la persona sobre quien se constituyó la renta.

Transmisión del dominio de la cosa mueble o raíz estimadas. Si bien es cierto de la lectura del numeral 2774 del CCF se desprende únicamente que con la renta solo podrá obtenerse una cosa mueble a raíz estimadas, no menos cierto es que dicha redacción constituye un error en cuanto al sentido que realmente persigue el numeral sobre la renta vitalicia (la obtención de un bien mueble o inmueble a la muerte del acreedor rentista como consecuencia de la pérdida de la vida de éste), por lo que la utilización de la letra “a” en la redacción del a. 2774 del CCF debe entenderse como una letra “o”, por ser una errata que hasta la fecha no se ha corregido en la publicación (para ver la redacción correcta del numeral indicado véase Muñoz, Luis y Castro Zavaleta, Salvador, Comentarios al Código Civil, 2a. ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, t. II, p. 1417).

Como es bien sabido, la constitución del dominio sobre un bien implica necesariamente la de la propiedad de éste, es decir, cuando se tiene el dominio de una cosa se tiene la propiedad de la misma. La característica principal que identifica al contrato de renta vitalicia se traduce en este dominio sobre una cosa mueble o raíz (entiéndase mueble o inmueble), mismo que pasa a manos

del deudor rentista en el momento en que el constituyente de la renta o el beneficiario (en su caso) pierde la vida, partiendo del hecho de que el contrato de renta vitalicia se encuentra sujeto a este acto de carácter incierto, mismo que lo convierte en un contrato aleatorio indeterminado en cuanto a su finalización. Esta transmisión del dominio constituye el verdadero secreto nuclear del contrato de renta vitalicia, de manera tal que no es tanto el propósito de las partes el aseguramiento de la subsistencia por el resto de los días de una persona, sino lo que realmente moviliza sus voluntades es el desplazamiento patrimonial que lleva aparejada esta subsistencia como contraprestación en el pago de las pensiones. Recuérdese que si al finalizar la vida de la persona sobre la que se constituyó la renta vitalicia no se obtuviera el bien o la suma de dinero pactada no se cumpliría el contrato (si se tratara de uno con carácter oneroso) o se cumpliría del todo (tratándose de la renta con carácter gratuito).

J.C.C.

Artículo 2775. La renta vitalicia puede también constituirse a título puramente gratuito, sea por donación o por testamento.

Comentario. Como hemos visto al analizar el numeral 2774, la renta vitalicia constituye por sí misma un contrato oneroso derivado de la intención que se persigue por las partes que participan del mismo: el deudor rentista persigue la obtención de un bien mueble o inmueble, el constituyente de la renta persigue la obtención de una pensión. No obstante, el a. 2775 del CCF da la posibilidad de constituir un contrato de renta vitalicia a título puramente gratuito, sin embargo, al hacerlo nos remite no a la constitución de un contrato de renta vitalicia sino a la de dos contratos que, si bien distintos, participan de la característica de gratuidad: la donación (a. 2356 del CCF) y el testamento (aa. 1463-1465 del CCF).

Además de las obvias diferencias que pueden deducirse entre la constitución de un contrato oneroso y otro con carácter gratuito, debemos considerar, para efectos de nuestro análisis, que el contrato de renta vitalicia oneroso es bilateral, mientras que el gratuito puede constituirse de forma bilateral o unilateral como bien lo indica el numeral 2775 al mencionar los contratos de donación (acto jurídico bilateral inter vivos) y testamento (acto jurídico mortis causa) como formas jurídicas de constituir una renta vitalicia gratuita.

Así, debemos entender por contrato de renta vitalicia gratuita aquel por virtud del cual una persona, con ánimo de liberalidad, se empobrece en parte de su patrimonio mediante la entrega periódica de una renta, a favor de otra que acepta el beneficio durante el tiempo de vida de la persona que se contempla en el contrato. De esta manera, podemos decir que el legislador federal contempló la renta vitalicia onerosa en el numeral 2774 del CCF y la renta vitalicia gratuita en el relativo 2775 de la misma normatividad, aunque con la utilización de otras figuras afines a la renta vitalicia.

Finalmente, aunque el numeral 2775 no lo indique expresamente, la renta vitalicia gratuita por vía testamentaria se rige por las mismas reglas que el CCF prevé para este contrato, a diferencia de la donación, pues para tal efecto el CCF prevé limitantes y excepciones en el a. 2778, razón por la cual nos remitimos a las consideraciones hechas para los mismos en la presente obra.

J.C.C.

Artículo 2776. El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito, y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiera deban enajenarse con esa solemnidad.

Comentario. Como la mayoría de los contratos contemplados de forma expresa en el CCF, el contrato de renta vitalicia debe formalizarse por escrito. A diferencia de lo que ocurre en nuestro derecho, la formalidad de la renta vitalicia en el derecho español es consensual, esto es, que puede ser determinada de forma libre por las partes contratantes. El caso italiano (apartado 10 del a. 1350 del Codice Civile) y el argentino (a. 2071 del Código Civil) exigen como formalidad para estos efectos escritura pública o al menos privada.

La constitución del contrato de renta vitalicia ante fedatario público se entiende cuando se trata de bienes inmuebles que requieren esa formalidad. Entiéndase para tal efecto aquéllos cuya propiedad con valor de avalúo excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación (a. 2320 del CCF).

No debe perderse de vista que una vez hecho el contrato, necesariamente, se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad para que surta efec-

tos contra terceros, so pena de que el bien sujeto a renta vitalicia pueda ser reclamado por cualquier tercero ante esa falta de esa formalidad (a. 3007 del CCF). Esto se acepta cuando se entiende que en realidad lo que se está haciendo con dicho contrato es vender ese bien a cambio de una suma de dinero u otros bienes fungibles constituidos a través de rentas periódicas y determinadas.

J.C.C.

Artículo 2777. El contrato de renta vitalicia puede constituirse sobre la vida del que da el capital, sobre la del deudor o sobre la de un tercero. También puede constituirse a favor de aquella o de aquellas personas sobre cuya vida se otorga o a favor de otra u otras personas distintas.

Comentario. El numeral 2777 del CCF establece diversos supuestos sobre los que se puede constituir la renta vitalicia, ya se trate de la constitución de la renta sobre la cabeza de una o varias personas o de la constitución de la renta a favor de una o varias personas.

Cuando hablamos del primer caso nos referimos a que la renta vitalicia puede estar sujeta al tiempo que dure la vida de una o varias personas. Cuando hablamos del segundo caso decimos que la renta está a favor de una o varias personas que se ven beneficiadas con el otorgamiento de las pensiones.

Nuestro a. en comento prevé no sólo los dos anteriores supuestos, sino también otros derivados de éstos. Así, la renta vitalicia puede constituirse sobre la vida:

Del que da el capital. Se entiende por persona que da el capital aquella que pone su patrimonio (una suma de dinero o la propiedad de un bien estimado) como elemento sujeto a transmisión a cambio de la percepción de rentas periódicas y constantes durante la vida de éste, es decir, es el acreedor rentista o constituyente de la renta. Ésta es la forma común sobre la que se constituye la renta vitalicia.

Del deudor. Aunque no es muy común, la renta vitalicia se puede constituir sobre la vida del deudor rentista, es decir, sobre la vida de la persona encargada de suministrar periódica y constantemente la pensión a que tiene

derecho el constituyente de la renta. Obviamente, debe entenderse que si la renta vitalicia se constituye sobre la cabeza del deudor rentista, serán los beneficiarios de éste sobre los que recaerá la transmisión del dominio del bien mueble o inmueble objeto de la relación contractual.

De un tercero ajeno a la relación contractual. No obstante la posibilidad de que la renta vitalicia recaiga sobre alguna de las partes contratantes, la ley permite una tercera opción: que éste recaiga sobre la vida de un tercero, en este caso, la vida de esa persona será la que determine la duración del contrato. Aunque esta tercera opción que da la ley resulta un tanto impráctica en función de la intención primordial del contrato de renta vitalicia (la obtención de un bien por una de las partes al fallecer la otra y la obtención de una pensión por una de las partes suministrada por la otra), puede darse el caso de que, por la aleatoriedad del contrato, se pueda constituir a favor de la vida de una tercera persona, lo cual dependerá de las intenciones de las partes.

También la renta vitalicia puede constituirse en favor:

De una o varias personas, sobre cuya vida se otorga. La interpretación de este supuesto en una primera impresión puede considerarse poco problemática: la renta se otorga a favor de una o varias personas, mientras ésta o éstas vivan. No obstante, los problemas vienen en el momento en que se intenta determinar el alcance del contrato cuando las personas beneficiadas sean varias y su muerte sobrevenga de manera escalonada. Así, ¿debe considerarse que la renta vitalicia va disminuyéndose conforme van falleciendo los beneficiarios? O bien ¿la renta se revierte sobre la cabeza de aquellos sobrevivientes hasta la muerte del último? La respuesta más próxima que se podría dar al respecto es que ello dependerá de la voluntad de las partes contratantes, por lo menos bajo los dos supuestos siguientes: a) se puede convenir en el contrato que la pensión se disminuirá conforme vayan falleciendo los beneficiarios de la renta, en atención a la divisibilidad de las pensiones, o b) se puede convenir en función a la indivisibilidad de la renta, que los acreedores sobrevivientes (hasta el último de ellos) reciban en forma distributiva o total el monto de la renta. A este supuesto se le denomina cláusula de reversibilidad de la renta, y tiene como finalidad el asegurar no sólo el cumplimiento del contrato sino el disfrute de las pensiones a favor de los beneficiarios.

La existencia de la reversibilidad de la renta se entiende si se toma en cuenta que el deudor debe seguir suministrando las pensiones de manera in-

tegra, independientemente de que haya o no beneficiarios muertos, pues la pensión debida a los beneficiarios fallecidos deberá ser satisfecha a los sobrevivientes en atención al principio de mancomunidad. Así, la muerte de uno o varios acreedores no determina ni extingue total o parcialmente la obligación del deudor rentista de suministrar la pensión a que se obligó, pues, como se puede observar del numeral 2774 del CCF, es la vida en general la que establece el término final de la relación contractual y sólo la muerte de todas las personas sobre cuya vida se fincó la obligación podrá exonerar al deudor rentista de pagar las pensiones estipuladas.

De una o varias personas, sobre cuya vida no se otorga. Como hemos visto, la renta vitalicia se puede otorgar en beneficio de una o varias personas sobre las cuales también se encuentra el gravamen de la vida, es decir, se puede constituir no sólo en beneficio de éstas sino al mismo tiempo sobre la vida de éstas. A diferencia del caso anterior, aquí estamos ante una hipótesis diversa que denomino beneficiarios puros, pues sobre éstos recaen los beneficios de la renta vitalicia sin que para tal efecto recaiga sobre sus vidas la constitución de las pensiones al mismo tiempo. De ahí la pureza en cuanto a beneficiarios de la renta y al porqué se considera en este caso que no estamos ante una renta vitalicia sino ante un donación indirecta.

No obstante lo anterior, este tipo de beneficiarios presentan (al igual que los anteriores) ciertos problemas respecto de la constitución de las pensiones al momento del fallecimiento de la persona o personas sobre cuya vida se constituye la renta. Así, ¿se extingue la deuda en relación con el número de personas extinguidas? O ¿deberá seguir satisfaciéndose la obligación en su totalidad hasta que haya fallecido el último de los sujetos sobre cuya vida se fincó la obligación pensionista?

Al igual que el anterior caso, las posibles soluciones que se podrían dar al respecto para resolver estos cuestionamientos son atender a la voluntad de las partes, tanto la expresa como la tácita, bajo los dos supuestos siguientes: a) se puede convenir en el contrato que la renta se constituirá con la intención de que ésta se mantenga íntegra hasta la muerte del último sujeto sobre cuya vida se fincó, por lo que la obligación subsistirá hasta ese momento, y b) se puede interpretar (si del contrato mismo no se deduce nada) que la obligación quedará extinguida en relación con el número de vidas contempladas que hayan dejado

de existir, dividiéndose así la prestación periódica de la renta en tantas partes como vidas hayan sido tomadas como base para la subsistencia del contrato.

De esta manera, a diferencia del caso anterior, la pérdida de la vida de alguna o algunas de las personas sobre cuya cabeza se fincó la obligación de pagar las pensiones permite, en primera instancia, considerar que la pensión debe ser disminuida. No obstante, si en el caso en concreto es el número de beneficiarios el que disminuye por fallecimiento y el número de sujetos sobre cuya vida se fincó la obligación pensionista, debe hacerse una carga distributiva tal que permita no sólo disminución sino reversibilidad equitativa de las pensiones.

Problema diverso a los mencionados es el relativo a si debe considerarse como constituyente de la renta o beneficiario de la renta a una persona no nacida pero concebida. A consideración propia, estimamos que sí debe tenerse ya sea como constituyente o como beneficiario de la renta a los no nacidos pero concebidos, pues el CCF no estipula prohibición ni expresa ni tácita al respecto. No obstante lo anterior, el hecho de que se les considere a los no nacidos pero concebidos como constituyentes o beneficiarios no implica que el contrato no pueda ser declarado nulo si en esos términos el feto cae en los supuestos de los aa. 2779 y 2780 del CCF (si la persona por cuya vida se constituyó el contrato muere antes de su otorgamiento (a. 2779) o dentro del plazo que se señale en contrato, que no será menos de treinta días contados a partir del otorgamiento (a. 2780).

J.C.C.

Artículo 2778. Aunque cuando la renta se constituya a favor de una persona que no ha puesto el capital, debe considerarse como una donación, no se sujeta a los preceptos que arreglan ese contrato, salvo los casos en que deba ser reducida por inoficiosa o anulada por incapacidad del que debe recibirla.

Comentario. Como colorario de lo establecido en aa. anteriores, la determinación de los alcances y naturaleza de la renta vitalicia gratuita (en una de sus vertientes) se ve reflejada en el a. 2778 del CCF: la donación.

Aquí el legislador federal determina el tratamiento que se le debe dar a la renta vitalicia gratuita otorgada en favor de un tercero que no ha puesto su ca-

pital como contraprestación de la relación contractual. Así, como se ha dicho en comentarios anteriores, nos encontramos ante una donación indirecta, pero que a diferencia del testamento sí encuentra límites en relación con las reglas generales que regulan a este contrato en el CCF. Estas limitaciones de las que se habla son dos: por una parte, la relacionada con la inoficiosidad de las donaciones y, la otra, la nulidad por incapacidad del donatario. Así, el referido a. sólo sujeta de manera especial el contrato de renta vitalicia gratuita como donación a estos dos supuestos, por lo que no les son aplicables las demás reglas de las donaciones, como son, por ejemplo, las revocaciones por ingratitud del pensionista, por supervivencia de hijos al constituyente de la renta, etcétera. Finalmente, debemos dejar en claro que la renta vitalicia otorgada a favor de un tercero puede constituirse sobre la vida de éste o únicamente a favor de éste, de tal suerte que en el primer caso nos encontremos ante una donación condicionada y en el segundo caso ante una donación pura.

J.C.C.

Artículo 2779. El contrato de renta vitalicia es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento.

Comentario. Cuando se busca ejemplificar el “aleas” en las figuras contractuales se suele recurrir al contrato de renta vitalicia, pues es la duración de la vida de una persona lo que determina las cargas y beneficios de tal pacto contractual; es evidente que si la persona sobre quien la vida se señala para la creación del contrato de renta vitalicia ha fallecido, sería un contrato nulo porque no existiría el aleas, que es lo que le da forma y especificidad a tal contrato.

J.C.C.

Artículo 2780. También es nulo el contrato si la persona a cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señale y que no podrá bajar de treinta días, contados desde el del otorgamiento.

Comentario. Las nulidades expresas relacionadas de manera especial al contrato de renta vitalicia se encuentran contempladas en los aa. 2779 y 2780 del CCF, razón por la cual se analizan en conjunto. Estos dos casos de nulidad, aunque no se establezca expresamente, constituyen causales de nulidad absoluta en la constitución de la renta vitalicia, pues las mismas se encuentran enfocadas en determinaciones para las que el legislador federal no previó manera alguna de subsanar o convalidar precisamente por el objeto sobre el que versa.

Así, en los aa. 2779 y 2780 del CCF prevén que será nulo el contrato de renta vitalicia cuando éste se constituya sobre la vida de una persona que ha muerto antes del otorgamiento del contrato o que fallezca dentro del plazo que en el mismo contrato se estipule, el cual no podrá ser menor a 30 días contados a partir de su otorgamiento. Como elemento constitutivo de este tipo de nulidad, no se requiere que las partes (constituyente de la renta y deudor rentista) tengan conocimiento o no de la muerte de la persona sobre la cual recae la renta vitalicia e inclusive sobre su estado de salud. De hecho, interpretando debidamente el numeral 2780 del CCF, debe considerarse válido aquel contrato de renta vitalicia que después del día 30, como mínimo, la persona fallezca, independientemente de que las partes tuvieran conocimiento de ese hecho desde antes del otorgamiento del contrato.

La razón de ser del establecimiento de estas causales de nulidad en el contrato de renta vitalicia obedece a la ausencia del objeto y principalmente a la de aleatoriedad del contrato mismo, la cual queda desaparecida en el momento mismo en que la vida del constituyente de la renta ya no resulta un hecho de realización incierta.

El primer supuesto de nulidad establecido en el a. 2779 del CCF no presenta mayores problemas en relación con la determinación de la causal de nulidad, pues resulta más que obvio el que no se puede constituir una renta vitalicia sobre la vida de alguien que en el momento mismo de la celebración y perfeccionamiento del contrato no se encuentra viva, ya que resulta no sólo imposible en cuanto a su objeto sino en cuanto a su eficacia.

No obstante, el problema nace en relación con la causal contemplada en el numeral 2780 del CCF, pues a pesar de que el numeral 2780 del CCF no lo establezca expresamente, se podría estar ante un caso de simulación de actos con fraude a la ley si las partes conocieran de antemano el estado de salud

de la persona sobre la que se estableció la renta vitalicia, de tal manera que pudieran calcular que a la fecha de celebración del contrato, y después de los 30 días, la persona sobre cuya vida se fincó el contrato falleciera (como en el caso de personas con enfermedades terminales).

A diferencia de nuestra legislación, en el derecho comparado español y francés (aa. 1804 del Código Civil español y 1974 y 1975 del Código Civil francés, respectivamente) se contempla como elemento constitutivo de la nulidad del contrato de renta vitalicia el que la persona cuya vida es contemplada como elemento determinante de la duración del contrato se encuentre padeciendo una enfermedad en el momento de la realización del contrato y que fallezca con motivo de esa enfermedad.

J.C.C.

Artículo 2781. Aquél a cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o conserva las seguridades estipuladas para su ejecución.

Comentario. En el caso particular de este a. nos encontramos ante una facultad de demandar, por parte del constituyente de la renta o beneficiario, la rescisión del contrato de renta vitalicia por virtud de que el deudor rentista no otorgue o conserve hasta la conclusión del contrato las garantías necesarias para la realización de éste. A este tipo de seguridades a que se refiere el numeral en comento, la doctrina ha tenido a bien denominar garantías en la constitución de la renta vitalicia. Estas garantías pueden presentarse de diversas maneras (prenda, hipoteca) dependiendo de la voluntad de las partes. La doctrina comparativista ha determinado que la manera más efectiva a través de la cual se asegura el pago de las pensiones en favor de los beneficiarios de la renta es por vía de la denominada hipoteca de rentas, que es una especie de hipoteca destinada al aseguramiento de deudas de carácter pecuniario y determinadas en plazos pagaderos.

Así, por hipoteca de rentas debe entenderse, de acuerdo con su naturaleza y sus efectos, aquella hipoteca de carácter accesorio (a la renta vitalicia) que asegura el cumplimiento de una obligación temporal que consiste en pagar, durante cierto número de plazos, unas rentas o prestaciones, sujetando

directamente los bienes inmuebles sobre los que se impone y cualquiera que sea su poseedor al cumplimiento de la obligación pactada y que produce, en caso de ejecución de los bienes hipotecados por falta de pago de alguna o algunas de las rentas o prestaciones, la subsistencia de la hipoteca y la asunción de la restante deuda garantizada pendiente de vencimiento por parte del acreedor o beneficiario.

No obstante esta posibilidad de aseguramiento del pago de las prestaciones, el problema de la interpretación del numeral en comento surge cuando se trata de determinar a favor de quién se ha constituido la renta, si del constituyente de la renta o de los beneficiarios, para efectos de determinar quién tiene derecho a demandar la rescisión del contrato. Independientemente del sentido que se le pueda dar al numeral 2781 del CCF, consideramos que quien tiene el derecho de demandar la rescisión del contrato es el beneficiario de la renta, por ser éste a favor de quien se ha constituido la renta, mismo que puede ser el constituyente de la renta o un tercero o terceros ajenos a la relación contractual, caso en el cual cualquiera de ellos puede ejercer la acción de rescisión en contra del deudor rentista.

J.C.C.

Artículo 2782. La sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta.

Comentario. La cosa o el dinero sobre los que se constituye la renta vitalicia son transmitidos con pleno dominio; de ahí que no pueda solicitarse su “devolución” o “reembolso”, pues ya fueron transmitidos por parte del pensionista al rentista; sin embargo, consideramos que con base al principio general del derecho que establece: “donde el legislador no distingue no cabe distinción”, podemos válidamente concluir que la prohibición de solicitar el reembolso o devolución por falta de pago no es impedimento para que la cosa dada para constituir la renta se constituya a la vez en garantía del cumplimiento del contrato de renta vitalicia.

J.C.C.

Artículo 2783. El pensionista, en el caso del artículo anterior, sólo tiene derecho de ejecutar judicialmente al deudor, por el pago de las rentas vencidas, y para pedir el aseguramiento de las futuras.

Comentario. El contenido de los numerales 2782 y 2783 del CCF establece, de manera clara, la manera en cómo debe conducirse el beneficiario de las rentas en relación con el deudor rentista cuando éste se vuelve moroso en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

El primero de los numerales establece una prohibición expresa dirigida al beneficiario de la renta vitalicia: está prohibido demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta, lo que se entiende si partimos del hecho de que el carácter aleatorio del mismo contrato impide que las partes le pongan fin a su voluntad cuando las cosas no se encuentren íntegras, por haber corrido ya una parte de los riesgos, y que la cosa ya no pueda volver al estado que guardaba hasta antes de la relación contractual.

El segundo de los numerales establece una permisión al prever la posibilidad de que el pensionista (o beneficiario de las rentas) pueda demandar judicialmente al deudor rentista el pago de las rentas vencidas y solicitar a su vez el aseguramiento de las futuras hasta la total conclusión del contrato.

Esta permisión resulta por demás ociosa, pues no hace falta que lo indique el legislador federal para que se sepa que cualquier acreedor tiene derecho a demandar judicial o extrajudicialmente lo que se deba y a que, en el caso de que no se le satisfaga plenamente, se asegure el resto de la obligación no satisfecha a través de cualquiera de los medios de garantía previstos por el CCF.

Para entender los medios de aseguramiento del cumplimiento de las obligaciones remitimos al lector no sólo a lo señalado para el caso de las hipotecas de rentas en el a. anterior, sino en general al estudio señalado en el CCF respecto a la hipoteca y la prenda.

J.C.C.

Artículo 2784. La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción a los días que éste vivió; pero si debía pagarse por plazos anticipados, se pagará el

importe total del plazo que durante la vida del rentista se hubiere comenzado a cumplir.

Comentario. El contenido del numeral 2784 del CCF establece dos reglas en relación con la manera en cómo se deberá cumplir con la obligación de cubrir las rentas al que disfruta de las mismas. La primera consistente en que las pensiones se pagarán en relación con los días en que vivió el que disfruta de las mismas respecto con el año en que vivió el que disfruta de las mismas, la segunda cuando el pago de las pensiones se estableció en plazos, caso en el cual la renta se deberá pagar de manera total en relación con el plazo que se hubiere comenzado a cumplir durante la vida del rentista.

La Suprema Corte ha interpretado al respecto que, aun y cuando las obligaciones derivadas del contrato de renta vitalicia se extinguen por la muerte del acreedor rentista y a partir de la fecha del fallecimiento de éste, no existe derecho ni acción alguna para seguir exigiendo la renta establecida, tal extinción no puede comprender el periodo anterior a la muerte del acreedor y, por lo mismo, el o los herederos están en aptitud legal de demandar el pago de pensiones vencidas y no cubiertas al o los beneficiarios, correspondientes a época anterior a su fallecimiento (véase Tesis 342784, RENTA VITALICIA, EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE. En el mismo sentido Tesis 345321, RENTA VITALICIA, DERECHOS NACIDOS DEL CONTRATO DE).

En ambos casos debe interpretarse que quienes disfrutan de las pensiones pagaderas son los herederos del constituyente de la renta o del o los beneficiarios de la renta. Asimismo, debe interpretarse que la norma en comento no condiciona que los contratos de renta vitalicia deban estipularse pagaderos en años de manera forzosa, sino que da amplias libertades a los contratantes para determinar la manera, tiempo y lugar del pago de las pensiones.

Aunque es muy clara la manera en que el CCF prevé los supuestos de rentas establecidas en años y plazos, la cosa se complica cuando intentamos determinar si estas dos reglas se aplican de igual manera respecto de beneficiarios sobre cuya vida no se constituye el contrato de renta vitalicia, pues el numeral 2784 del CCF únicamente habla de la renta correspondiente al año o plazo en que muere el que la disfruta, es decir, el año o plazo en que muere el constituyente de la renta o el beneficiario tercero sobre cuya vida recae la constitución de la renta.

Quizá la interpretación más coherente que debe hacerse al respecto es aquella que considera la obligación del deudor de pagar las rentas a favor de quien disfruta de las mismas, independientemente si sobre la vida de éste se constituyó la renta vitalicia o no.

J.C.C.

Artículo 2785. Solamente el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no estará sujeta a embargo por derecho de un tercero.

Comentario. Al ser un acto pleno de liberalidad la constitución gratuita de una renta sobre sus propios bienes, el legislador federal le permite a éste la posibilidad de protegerlos al excluirlos de un gravamen por parte de un tercero.

J.C.C.

Artículo 2786. Lo dispuesto en el artículo anterior no comprende las contribuciones.

Comentario. Es claro que la exención o prevención de no embargabilidad no se hace extensivo tratándose de las contribuciones, por ser éstas de orden público e interés general.

J.C.C.

Artículo 2787. Si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que a juicio del juez exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir aquéllos, según las circunstancias de la persona.

Comentario. Por razones de conexión temática, considero oportuno analizar estos aa. en su conjunto.

En éstos encontramos una permisión especial del legislador federal tratándose de aquellas rentas vitalicias dadas de manera gratuita, consistente en

que sobre las mismas no procederá embargo por derecho de un tercero, caso de excepción en que ese tercero sea el Estado respecto de las contribuciones (o créditos fiscales) a que se refiere el numeral 31, fr. IV, de la CPEUM, o cuando tratándose de alimentos un juez determine que excede la cantidad necesaria para cubrir aquéllos.

De esta manera, los acreedores del que cobra la renta no están en posibilidades de reclamar contra éste, pero sí el Estado en el caso expresamente contemplado.

El contenido de este numeral constituye lo que la doctrina comparativista ha denominado cláusula de inembargabilidad. Las razones que justifican esta inembargabilidad son sustancialmente dos: la gratuidad del acto jurídico y la ausencia de perjuicio para los acreedores del beneficiario. En el caso del primero derivado de que al otorgante de la liberalidad del bien le corresponde determinar en qué términos y circunstancias debe ingresar la renta al patrimonio del donatario, y en el segundo en que la responsabilidad patrimonial del donatario frente a sus acreedores no resulta alterada como consecuencia del ingreso a su patrimonio de las rentas.

Finalmente, tratándose de los alimentos, la SCJN ha determinado que no es viable confundir la obligación de dar una pensión de conformidad con la constitución de la renta vitalicia con la obligación de esa pensión nacida de conformidad con el lazo de parentesco que existe entre una persona y su pariente, pues mientras el primero nace de un acto de voluntad, el segundo nace por ley, independientemente de la voluntad de las partes (Tesis 252289, RENTA VITALICIA. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE, Y PAGO DE ALIMENTOS). Ante la importancia de los alimentos, independientemente de la acotación anterior, la inembargabilidad se justifica por razones de naturaleza humanitaria. La misma cláusula de inembargabilidad sobre alimentos la podemos encontrar en el Código Civil italiano (a. 1881) y argentino (a. 2076).

J.C.C.

Artículo 2788. La renta vitalicia constituida sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste.

Comentario. Como pudimos observar al analizar el contenido del numeral 2777 del CCF, la renta vitalicia no sólo puede constituirse sobre la vida

del constituyente de la renta o del deudor rentista, sino sobre la vida de cualquier persona sobre quien pueda recaer la pensión o renta a su favor.

Sentado lo anterior, el numeral 2788 del CCF deja en claro que la renta vitalicia constituida sobre la vida de la persona beneficiada con la misma se extingue sólo con su muerte.

Pese a que pudiera considerarse que la existencia de este numeral es más que inútil por la obviedad que en primer término refleja, esta idea se disipa si tomamos en cuenta que si el contrato termina cuando termina la vida del mismo pensionista, entonces no existe posibilidad de que sus herederos puedan exigir el cumplimiento del pago de las pensiones. Así, sólo se podrá exigir el pago de las pensiones por parte de sus herederos cuando el beneficiario de las pensiones sea puro y sobre la vida de éste no recaiga la renta vitalicia.

J.C.C.

Artículo 2789. Si la renta se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará con la muerte del pensionista, sino que se transmitirá a sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó.

Comentario. A diferencia de lo establecido por el legislador federal en el caso del a. 2788 del CCF, el numeral 2789 de la misma normatividad contempla la otra cara de la moneda.

Así, este numeral deja claro que en la renta constituida sobre la vida de un tercero sí es posible la transferencia de la obligación contractual en favor de sus herederos, y que sólo terminará ésta tras la muerte de dicho tercero.

La doctrina respecto del contrato de renta vitalicia a favor de un tercero estima que éste reviste en todo caso la característica de un contrato de dación o cesión de créditos. Así, no importa cuántos herederos existan desde la constitución de la renta vitalicia y aun hasta la muerte del pensionista, pues pueden ser tantos cuantos haya hasta el fallecimiento de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta, incluso los no nacidos pero concebidos.

J.C.C.

Artículo 2790. El pensionista sólo puede demandar las pensiones, justificando su supervivencia o la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta.

Comentario. El numeral 2790 del CCF estipula de manera clara la acción que tiene un pensionista (trátese de constituyente de la renta o beneficiario) para demandar las pensiones a que tiene derecho con motivo de la constitución de la renta vitalicia. No obstante, esta acción se encuentra condicionada al acreditamiento de dos elementos fundamentales que son excluyentes entre sí: su propia supervivencia o la supervivencia de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta.

La obligación de la existencia de su persona, como la de aquélla sobre la cual se constituyó la renta vitalicia, como elemento base de la acción para demandar el pago de las pensiones a que tiene derecho el acreedor rentista, debe demostrarse por cualquiera de las vías permitidas por la legislación común, siempre que no la contravengan o vayan en contra de los buenos usos y costumbres.

No obstante lo anterior, y aunque el numeral 2790 del CCF no lo prevé expresamente, comúnmente la forma legal de acreditar la existencia de una persona (incluyendo la propia) es a través de un acta notarial. El a. 128, fr. II, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal dispone que entre los hechos por los que el notario debe asentar un acta se encuentran los siguientes: II. La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el notario.

Cabe indicar que sólo con la acreditación del elemento de la existencia de la vida del pensionista o de un tercero por los medios permitidos por la ley es que se puede ejercer acción en contra del deudor rentista, de lo contrario éste podría solicitar la extinción del contrato y con ello extinguirse la obligación de suministrar las pensiones respectivas.

J.C.C.

Artículo 2791. Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor o la de aquel sobre cuya vida había sido constituida, debe devolver el capital al que la constituyó o a sus herederos.

Comentario. La hipótesis contenida en el a. 2791 del CCF es, al parecer, la única causa de extinción del contrato de renta vitalicia que no se encuentra enfocada en alguna hipótesis de nulidad expresa, pues constituye una sanción directa establecida por el legislador federal como consecuencia de la deslealtad y mala fe del deudor rentista hacia el pensionista o la persona cuya vida se constituyó la renta vitalicia.

La razón de la existencia de esta causa de extinción del contrato y, por ende, de las consecuencias de la privación de la vida de estas personas por parte del deudor rentista tiene como intención evitar que actos contra lege y atentatorios de la vida tengan consecuencias favorables para el deudor de la renta, por ello se desprende del numeral en comento que ante la muerte violenta no natural o biológica del pensionista o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta vitalicia deba devolverse el capital al que la constituyó o a sus herederos.

Finalmente, cabe destacar que la doctrina iuscomparativista considera respecto a la existencia de esta causa de extinción de la renta vitalicia variantes que pueden dar lugar a la subsistencia de la renta vitalicia y a la indemnización de los herederos: a) se puede estimar que la renta vitalicia, no obstante la desaparición de la vida sobre la que se fincó, deba mantenerse vigente hasta el momento en que presumiblemente hubiera dejado de vivir la persona sobre cuya vida se constituyó la renta, recurriendo a las tablas de mortalidad que se utilizan habitualmente para efectos estadísticos (en el caso mexicano, las elaboradas por el INEGI); b) ante la imposibilidad de que continúe la renta vitalicia por desaparición de la vida contemplada, decretar la resolución del contrato de renta vitalicia, con el correspondiente resarcimiento de los daños ocasionados al acreedor de la renta o a sus herederos, por parte del causante de los mismos, y c) estimar que corresponde al acreedor de la renta o a sus herederos optar por cualquiera de las resoluciones anteriores.

J.C.C.

CAPÍTULO III

De la compra de la esperanza

Artículo 2792. Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que pueden estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

Comentario. El presente capítulo reglamenta una de las modalidades más interesantes de la compraventa, por medio del cual el objeto es precisamente los “frutos” que una cosa determinada llegara a generar en un tiempo fijo o preestablecido.

Suele ser muy común explicarlo con ejemplos vinculados a la producción agrícola, es decir: α vende la producción total de trigo que generará el predio propiedad de β , en un tiempo determinado.

Lo anterior permite entender las características básicas de esta modalidad de la compraventa, a saber: 1. El objeto es la transmisión del derecho sobre frutos que una cosa genere o llegue a generar (en concordancia con el a. 2248 del CCF); 2. Es aleatorio, porque el comprador asume plenamente los riesgos de que los frutos no llegaran a existir, y por lo tanto verse obligado a cubrir el precio de éstos; 3. La compraventa de esperanza se encuentra vinculada con los frutos a que hace alusión el CCF (frutos naturales, civiles e industriales, véanse comentarios a los aa. 886-894 del CCF), y esto debe entenderse de forma taxativa o limitativa para evitar la confusión con otras figuras, como el contrato de cosa futura (véase comentario al a. 2309 del CCF).

Por tal motivo, es pertinente destacar la diferencia entre compra de esperanza y cosa futura. En este tenor, la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que “...si bien ambos contratos se consideran aleatorios y se aplican las reglas de la compra de esperanza a la venta de cosas futuras, sin embargo se diferencian entre sí en que la primera sólo se refiere a los frutos o

productos futuros, en tanto que la segunda abarca la cosa misma...” (Cfr. Ius 246313).

Recientemente, se han vuelto a emplear los conceptos de la compraventa de esperanza para justificar o explicar diversas modalidades contemporáneas de la compraventa, como es el caso de la conocida como “preventa”; así, la doctrina jurisprudencial, en un criterio aislado, ha considerado que en los contratos privados nominados de “preventa”, en los que celebrado “...el acto todavía no existía la construcción de los departamentos ni el respectivo régimen de condominio, la naturaleza del contrato se asemeja a la de un contrato de esperanza, en el aspecto de que se celebra respecto de un fruto o producto que todavía no existe al momento de su celebración” (véase engrose de la tesis nominada CONTRATO DE COMPRAVENTA DENOMINADO PREVENTA. POR SU NATURALEZA ES DE ESPERANZA Y NO BASTA SU CELEBRACIÓN PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO. Cfr. Ius 2003000).

Consideramos sumamente desafortunado tal criterio, pues, como apuntamos arriba, una diferencia fundamental entre la compra de esperanza y de cosa futura es que el objeto de los primeros son los frutos que un bien determinado produzca; por tanto, es evidente que si tomamos en cuenta lo que nuestra codificación entiende por frutos, y que su explicación es taxativa, es sumamente sencillo determinar que la entrega de un “edificio” no encuadra en ninguna de las formas de frutos que nuestro ordenamiento civil enumera y, por tanto, es lógico que ese denominado contrato de “preventa” no regula la adquisición de derechos de los frutos, sino sobre una cosa, y por ende es sin mayor complicación, un contrato de cosa futura y no de esperanza.

El anterior precedente sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito es un claro ejemplo de la confusión que existe aún, entre presuntos expertos, del contrato de esperanza y el de cosa futura; barullo jurídico que deja en estado de incertidumbre a los contratantes, pero aún más, a los adquirentes, pues el considerar estos contratos de preventa como de esperanza es permitir que el vendedor pueda exigir el precio aunque el fruto o producto no llegara a existir.

¿Imagínese los lectores que este criterio fuera definitivo y todos los vendedores de inmuebles pudieran pactar la venta de un inmueble futuro y exigir el

precio aunque éste no fuera entregado? ¿Es racionalmente la entrega a futuro de un departamento de un edificio no construido equiparable a la cosecha del trigo? ¿Si equipáramos la entrega de un departamento en un edificio a un fruto, no propiciaríamos que el cumplimiento de un contrato estuviera sujeto a la voluntad de uno de los contratantes?

Por lo que es evidente que no puede equipararse un departamento a un fruto, pues además de que no tienen la misma naturaleza jurídica, significaría poner en riesgo a todos aquellos adquirientes que han depositado su fe en la adquisición de un hogar en un edificio de construcción futura e implicaría dejar a voluntad de los constructores, en su carácter de vendedores, la entrega del inmueble, todo eso en total perjuicio de los compradores.

Con independencia de que pueda diferirse del suscrito, creo que el criterio anterior nos permite reflexionar que entender en su exacta dimensión este contrato no sólo es una exquisitez doctrinal, sino un imperativo práctico y de justicia para las partes contratantes.

F.S.P.

Artículo 2793. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compra-venta.

Comentario. El presente numeral nos confirma que este contrato es fundamental y básicamente una modalidad de la compraventa pues, como explicamos en el comentario anterior, su objeto, es perfectamente comprensible como una transmisión de derechos de la producción de una cosa, es decir, sus frutos, lo que es total y completamente entendible con el objeto general de los contratos contenido en el a. 2248, CCF, de ahí que sea lógico que las obligaciones y derechos de las partes sean los mismos que los de la compraventa en general.

F.S.P.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

De la fianza

CAPÍTULO I

De la fianza en general

Artículo 2794. La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

Comentario. Dentro de los contratos de garantía, el más conocido es el de la fianza, siendo este contrato accesorio de uno principal, en el cual una persona ajena a la relación contractual que existe se compromete a cumplir con la obligación en caso de que el deudor principal no lo haga.

En la fianza, a diferencia de la prenda y la hipoteca, se responde con todo el patrimonio, y para que el contrato sea válido es necesario cumplir con los requisitos que la ley establece para cualquier negocio jurídico.

Es frecuente en todos los negocios jurídicos que en caso de duda de la solvencia del deudor principal se solicite uno o más fiadores, los cuales suscribirán en el contrato principal o en uno separado su obligación.

Cuando estamos en presencia de la fianza civil, que puede ser otorgada por cualquier persona, puede extralimitarse hasta una cantidad determinada o no sólo cumplir con el monto de la obligación principal, sino con los accesorios, que pueden ser los intereses y los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato.

En los contratos de arrendamiento, por ejemplo, los formatos suelen influir en la parte final de los mismos, los nombres de los fiadores que responden en forma solidaria del pago de la renta, así el contrato pudiera fijarse por una cantidad de 10,000 pesos mensuales con una vigencia de un año, si al término del contrato no se han pagado las rentas, y el arrendatario continúa en posesión del bien y ha causado daños a la finca, el fiador tendría que pagar no sólo el monto de la renta anual que omitió pagar su fiado, sino por el tiempo que continuó poseyendo el bien sin derecho, y los daños y perjuicios ocasionados al inmueble.

J.L.G.A.

Artículo 2795. La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso.

Comentario. La fianza puede ser clasificada de distintas maneras, la más frecuente es la que se conoce como convencional (derivada del contrato), la legal que nos impone la ley o la judicial que nos ordena cuando estamos en presencia de una resolución del juez.

J.L.G.A.

Artículo 2796. La fianza puede constituirse no sólo en favor del deudor principal, sino en el del fiador, ya sea que uno u otro, en su respectivo caso, consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga.

Comentario. En la convencional podría ser, por ejemplo, la que se pacta en una compraventa de un bien mueble; la legal, que establece la norma en el caso de los tutores y la judicial, la que ordena el juez se otorgue para garantizar el cumplimiento de una obligación de carácter alimentario, y dependiendo de su naturaleza pueden ser a título oneroso o gratuito, donde se puede cobrar una cantidad determinada por su otorgamiento; como suele suceder en la mayoría de los casos, ésta se presta en forma solidaria para auxiliar a la persona, garantizando el cumplimiento de la obligación.

J.L.G.A.

Artículo 2797. La fianza no puede existir sin una obligación válida. Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado.

Comentario. Por su carácter accesorio, la fianza suele realizarse para garantizar el cumplimiento de la obligación de un deudor principal, sin embargo, el Código establece la posibilidad de que en caso de que el fiador no tenga la solvencia deseada se solicite un fiador del fiador, en caso de que cualquiera de los dos cayera e insolvencia, este fiador del fiador sería el demandado y quien pagará la deuda principal. La ley establece la posibilidad de que así lo acepte el fiado, o que sin su consentimiento se pacte o incluso que lo contradiga.

Dada la naturaleza específica del contrato de fianza, y al ser éste un contrato accesorio, no puede existir sin obligación principal válida, ya sea por contraria a la ley o por declaración judicial podrá sobrevenir su declaración judicial. La propia norma establece su posibilidad, aunque se reclame la nulidad por razones personales del obligado.

J.L.G.A.

Artículo 2798. Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido; pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida.

Comentario. Para poder demandar el pago de una fianza, ésta tiene que ser líquida, es decir, establecerse el monto total de la misma, pero también la posibilidad de garantizar deudas futuras en las cuales se desconozca el monto de las mismas, un ejemplo sería cuando una persona solicita crédito para adquirir determinadas mercancías, y de esa apertura de línea de crédito, un tercero firma como fiador, desconociendo el monto de las deudas, pues éstas dependerán de lo que se solicite y adquiera de ese establecimiento.

J.L.G.A.

Artículo 2799. El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto.

Comentario. El fiador puede obligarse a menos y no más que el deudor principal. Nuevamente, éste por ser un contrato accesorio y aun principal, cuya finalidad es garantizar el cumplimiento de una obligación, el fiador solamente podrá comprometerse a pagar el monto de la deuda principal, especialmente porque el fiador podría repetir en contra del deudor principal la cantidad que no hubiera pagado, de ahí que la norma establezca que se reducirá por la autoridad judicial cualquier excedente que hubiere comprometido el fiado.

Esta norma encierra, en su segundo apartado, una contradicción, pues si se tiene duda del monto por el cual se obligo el deudor, se presume que lo hizo por “otro tanto del monto principal”.

J.L.G.A.

Artículo 2800. Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado.

Comentario. En la fianza, por su carácter accesorio y encaminado al cumplimiento de una obligación, puede establecerse el pago de una suma de dinero si el deudor no cumple con su obligación que puede consistir en la entrega de una cosa, o un hacer o incluso un no hacer, es decir, yo garantizo como fiador que una persona va a realizar una obra de arte, por ser un contrato intuitu personae, me comprometo que para el caso de incumplimiento entregaría un pago.

J.L.G.A.

Artículo 2801. La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el artículo 1998.

Comentario. La fianza es un contrato que involucra el pago de una suma determinada en caso de incumplimiento, y esta obligación se transmite a los herederos, por lo tanto, sería necesario el emplazamiento a la sucesión para reclamar el pago.

J.L.G.A.

Artículo 2802. El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar donde esta obligación deba cumplirse.

Comentario. El fiador normalmente suele ser una persona solvente, con capacidad para obligarse, de ahí que se solicite la mayoría de las veces que

acredite tener la propiedad de inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación. En caso de aceptarse el contrato de fianza, el fiador renuncia al fuero que pudiera tener por razones de domicilio y nacionalidad, y la ley lo considera sometido expresamente a la jurisdicción de su correspondiente.

J.L.G.A.

Artículo 2803. En las obligaciones a plazo o de prestación periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si después de celebrado, el deudor sufre menoscabo en sus bienes, o pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago.

Comentario. Cualquiera de los contratos civiles establecidos en este Código, así como de los innominados que las partes pudieran pactar, permite que en caso de temor fundado de que el deudor devenga en insolvente o intente ausentarse del lugar en que se obligue se le puede requerir en vía judicial, de que otorgue fianza independientemente de que el contrato principal no se hubiera pactado tal situación, pensemos en un contrato de permuta donde ha sido entregado el objeto y el deudor que ha recibido el objeto a cambio no ha cumplido con su obligación, el acreedor podría en este caso, con cualquiera de las hipótesis señaladas, exigir el otorgamiento de una fianza.

J.L.G.A.

Artículo 2804. Si el fiador viniere a estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas por el artículo 2802.

Comentario. En los contratos de tracto sucesivo, por razones de fortuna, el fiador puede venir en insolvencia, declararse en suspensión de pagos e incluso porque sus fuentes de ingreso se encuentran en equilibrio, por lo tanto, el acreedor puede solicitar al deudor principal un nuevo fiador con los requisitos que establece la ley, y así protegerlo de su crédito.

J.L.G.A.

Artículo 2805. El que debiendo dar o reemplazar el fiador, no lo presenta dentro del término que el juez le señale, a petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta.

Comentario. En el caso de las obligaciones, como señalan los aa. anteriores, puede solicitarse un fiador o la sustitución de uno ya presentado, y si el juez así lo ha establecido y no se culpa, la obligación se hace exigible, independientemente de que el plazo no haya concluido. Si yo he obtenido una cantidad en préstamo y estoy pagando mensualmente parte del préstamo, en caso de no otorgar fiador, la suma se hace exigible en caso también de un préstamo en abonos y se daría por terminado el plazo de forma anticipada.

J.L.G.A.

Artículo 2806. Si la fianza fuere para garantizar la administración de bienes, cesará ésta si aquélla no se da en el término convenido o señalado por la ley, o por el juez, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa.

Comentario. El Código Civil recoge muchos casos en los cuales se puede entrar a administrar de los bienes, como en el caso de los padres, los pupilos, cónyuges en relación con la interdicción, sociedad conyugal, así como en los casos de sucesiones, por lo tanto, para garantizar la administración de los bienes, la ley o la autoridad judicial pueden solicitar el otorgamiento de una fianza, y en esos casos si no se cumple dejará de ser administrador de los bienes y responder por daños y perjuicios que hubiera ocasionado por su actuación.

J.L.G.A.

Artículo 2807. Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor debe recibir, la suma se depositará mientras se dé la fianza.

Comentario. Es típico que en la actualidad aún el acreedor, quien confía en el deudor le cubra la cantidad debida, para su protección deba exigirle garantía.

J.L.G.A.

Artículo 2808. Las cartas de recomendación en que se asegure la probidad y solvencia de alguien, no constituyen fianza.

Comentario. Es frecuente que se solicite una carta de recomendación para adquirir un trabajo o para solicitar determinado beneficio, pero las mismas, y así lo ha establecido nuestro máximo tribunal, no constituyen fianza sino una simple exteriorización de la opinión que puede tener respecto de una persona.

J.L.G.A.

Artículo 2809. Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscriba será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen, por la insolvencia del recomendado.

Comentario. La legislación civil sanciona cuando las recomendaciones sean dadas de mala fe, por lo tanto, se responde de los daños y perjuicios que pudiera provocarse por el recomendado.

J.L.G.A.

Artículo 2810. No tendrá lugar la responsabilidad del a. anterior, si el que dio la carta probase que no fue su recomendación la que condujo a tratar con su recomendado.

Comentario. La aparente contradicción entre los aa. 2809 y 2810 nos permite una lectura detallada, es decir, si yo pido tres cartas de recomendación, o haciendo contrato a una persona, solicito una carta de recomendación, podría probarse que la carta posterior no fue la definitiva para la contratación sino un trámite adicional que así se hizo.

J.L.G.A.

Artículo 2811. Quedan sujetas a las disposiciones de este Título las fianzas otorgadas por individuos o compañías acciden-

talmente en favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza; que no las anuncien públicamente por la prensa o por cualquiera otro medio, y que no empleen agentes que las ofrezcan.

Comentario. Las personas morales pueden ser fiadoras de ciertas personas físicas, y en este a. se establece la diferencia entre las compañías de fianza y las fianzas civiles, expedidas o determinadas sociedades.

J.L.G.A.

CAPÍTULO II

De los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor

Artículo 2812. El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, más no las que sean personales del deudor.

Comentario. Las excepciones que pudiera obtener el fiador son para liberarse del cumplimiento de la obligación, pero solamente las correspondientes al negocio jurídico, la ley establece que las excepciones personales del deudor no serían oponibles.

J.L.G.A.

Artículo 2813. La renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones.

Comentario. Al ser la fianza un contrato accesorio y que deberá seguir la suerte del principal, las renunciaciones que pudieran perjudicar al fiador no le impide hacerlas valer para proteger su crédito, de tal manera que la prescrip-

ción, la rescisión de la obligación no afectaría como derecho de que el fiador pudiera oponerlos.

J.L.G.A.

Artículo 2814. El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes.

Comentario. Los beneficios de orden y excusión que establecen las leyes señalan claramente que primero tendría que intentarse en contra del deudor principal, y el de excusión, que sería en contra de los bienes del deudor para después cobrarle al fiador, de ahí que la mayoría de las veces se le pida al fiador que renuncie a los beneficios de orden y excusión.

J.L.G.A.

Artículo 2815. La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto.

Comentario. El concepto de excusión está determinado por este a., que nos explica que primero habrá que liquidar los bienes del deudor, y de lo que quede o falta, la parte que no haya sido posible pagar o haya debido será demandada al fiador.

J.L.G.A.

Artículo 2816. La excusión no tendrá lugar:

- I. Cuando el fiador renunció expresamente a ella;
- II. En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;
- III. Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;
- IV. Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador;

V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embarrables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

Comentario. Este a. señala las excepciones que la ley da para los casos de excusión y enumera en sus cinco apartados los principales, como son la renuncia expresa; los concursos o la declaración de insolvencia del deudor; que el deudor principal no se encuentre en el territorio de la ciudad, si por alguna razón el fiador fuera el beneficiario del negocio otorgado en fianza, y finalmente cuando se ignora la existencia del deudor, habiéndolo requerido por edicto que carezca de bienes en el lugar del cumplimiento de la obligación.

J.L.G.A.

Artículo 2817. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;

II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago;

III. Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

Comentario. Este a. señala que la excusión beneficia al fiador: que le alegue en tiempo y forma que designe y acredite que los bienes del acreedor son suficientes y se encuentre en el lugar de pago, y que asegure los gastos de la misma.

J.L.G.A.

Artículo 2818. Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido.

Comentario. Suele suceder que habiéndose solicitado al fiador el pago de la deuda principal se descubre que el deudor principal ocultó sus bienes o

adquirió otros en forma posterior; aquí la norma le permite al fiador pedirle la excusión independientemente de que lo hubiera solicitado o no con éxito de forma anterior.

J.L.G.A.

Artículo 2819. El acreedor puede obligar al fiador a que haga la excusión en los bienes del deudor.

Comentario. Por la dificultad que represente al cumplimiento de las obligaciones, el acreedor principal puede obligar al fiador a que haga la excusión de los bienes del fiador, por lo que deja en manos del fiador el problema correspondiente.

J.L.G.A.

Artículo 2820. Si el fiador, voluntariamente u obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación.

Comentario. El fiador puede solicitarle al juez la prórroga del plazo para el cumplimiento de la obligación de la excusión de los bienes del deudor principal; el Código establece en beneficio del juez la determinación del mismo, tomando en cuenta las circunstancias personales y el tipo de la obligación.

J.L.G.A.

Artículo 2821. El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y éste libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión.

Comentario. Si el fiador señaló los bienes del deudor principal para que el acreedor pudiera recuperar su crédito y actúa en forma negligente, la ley

establece claramente su responsabilidad llegando a ser hasta el monto de los bienes designados para la excusión.

J.L.G.A.

Artículo 2822. Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador, mas éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos.

Comentario. Los beneficios de orden y excusión son de diferente naturaleza; los primeros van en contra de los bienes del deudor y después en contra del fiador, respecto a los de excusión se presentan hasta agotar la deuda principal con los bienes del deudor y luego los del fiador, por lo tanto, el acreedor puede demandar en el mismo juicio a ambos, pero si el fiador no renunció al beneficio de excusión, lo conservará independientemente de la sentencia condenatoria que pudiera dictar la autoridad judicial.

J.L.G.A.

Artículo 2823. Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

Comentario. Ante la renuncia de los bienes de orden y excusión, el deudor puede ser demandado, pero puede llamar a juicio al deudor principal, para que le pare perjuicio la resolución que se dicte en contra para aportar las pruebas y coadyuve en su defensa, si no lo hace la resolución judicial le causará perjuicio.

J.L.G.A.

Artículo 2824. El que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal.

Comentario. El fiador del fiador tiene a su favor el beneficio de excusión y del fiado de su fiado.

J.L.G.A.

Artículo 2825. No fian a un fiador los testigos que declaren de ciencia cierta en favor de su idoneidad; pero, por analogía se les aplicará lo dispuesto en el artículo 2809.

Comentario. La sanción establecida en el a. 2829 se aplicará a los testigos que declare en una determinada persona en el juicio.

J.L.G.A.

Artículo 2826. La transacción entre el acreedor y el deudor principal, aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor, aprovecha, pero no perjudica al deudor principal.

Comentario. La transacción que pudiera haber, es decir, la negociación entre acreedor y deudor principal siempre beneficiará al fiador, pero por disposición de la ley no le perjudica lo mismo que realiza el fiador y el acreedor. Por ejemplo, el acreedor conviene con el deudor principal el permitir o diferir el cumplimiento de la obligación, pero eleva su monto, eso perjudicará al deudor principal pero no podría hacerse extensiva al fiador, solamente respondería del monto de la obligación comprometida.

J.L.G.A.

Artículo 2827. Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquella, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que

se defiendan juntamente, y en la proporción debida estén a las resultas del juicio.

Comentario. Se establece la solidaridad entre los cofiadores, y cada uno de ellos responde del monto total, con su excepción si se estableció un convenio en su contra, y en caso de mandarse solamente a uno de ellos podrá llamarse a juicio para presentar una defensa común y para que les pare perjuicio la resolución que les dicte.

J.L.G.A.

CAPÍTULO III

De los efectos de la fianza entre el fiador y el deudor

Artículo 2828. El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor.

Comentario. El fiador tiene a su favor una *actio in personam* en contra del deudor, siempre que hubiere consentimiento del mismo.

J.L.G.A.

Artículo 2829. El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste:

I. De la deuda principal;

II. De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;

III. De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago;

IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

Comentario. La intención del legislador fue que el fiador tuviera una acción que le favoreciera en caso de pago, siendo entonces una subrogación de los derechos del acreedor, donde el fiador queda subrogado en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías anteriores y posteriores a la fianza del acreedor contra el deudor, sin necesidad de sesión alguna.

El fiador subrogado en los derechos del acreedor puede exigir del deudor: a) todo lo que hubiera pagado por capital, intereses y costas; b) los intereses legales sobre la suma que él haya debido pagar, desde el momento del pago, sin necesidad de interpelación, porque la mora se produce ipso jure, y c) podrá reclamarle la indemnización de todo perjuicio que le haya sobrevenido con motivo de la fianza.

J.L.G.A.

Artículo 2830. El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor.

Comentario. De la interpretación del referido a. se distingue, concatenado con los numerarios 2828 y 2829, la diferencia entre la acción personal y acción subrogada que tiene el fiador, siendo más útil la segunda, pues surge por ministerio de ley, como lo dispone el precepto 2058, fr. II.

J.L.G.A.

Artículo 2831. Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado.

Comentario. El primer elemento determinante es la extinción de la obligación entre fiador y acreedor, en caso de transacción. Posterior, si la fianza surgió por voluntad del deudor y fiador, las reglas a las que se sujetan son las del contrato de mandato.

J.L.G.A.

Artículo 2832. Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.

Comentario. El fiador está constreñido a notificarle al deudor para el supuesto de que realizará el pago. A contrario sensu, el deudor tendrá que oponer todas las excepciones y defensas.

J.L.G.A.

Artículo 2833. Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino sólo contra el acreedor.

Comentario. El enriquecimiento sin causa se presenta cuando el fiador es pagado doblemente, es decir, deudor y fiador extinguieron su obligación, perdiéndose con ello la actio que tiene el deudor en contra del acreedor.

J.L.G.A.

Artículo 2834. Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

Comentario. A fin de evitar las sanciones previstas en los preceptos citados con antelación, el fiador que fuera obligado, mediante resolución judicial, a pagar, pero que exponga las razones justificadas por virtud del cual no hizo saber al deudor del pago queda libre de responsabilidad.

J.L.G.A.

Artículo 2835. Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.

Comentario. La regla del mencionado numeral indica que si el fiador paga antes de que sea exigible la deuda, desde luego, no podrá forzar al deudor antes de que llegue el vencimiento de la propia deuda. Algunos tratadistas refieren que se trata de una solutio anticipada.

J.L.G.A.

Artículo 2836. El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza:

I. Si fue demandado judicialmente por el pago;

II. Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente;

III. Si pretende ausentarse de la República;

IV. Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y éste ha transcurrido;

V. Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.

Comentario. La regla general es que el fiador tiene que solicitar al deudor el pago anticipado, hasta que sea exigible; sin embargo, de manera especial, en caso de una contienda judicial, menoscabo de los bienes del fiador, saliera al extranjero, si el deudor se obligó a relevarlo de la fianza y el vencimiento de la deuda haya acontecido, podrá el fiador demandarle al deudor el pago de lo pactado.

J.L.G.A.

CAPÍTULO IV

De los efectos de la fianza entre los cofiadores

Artículo 2837. Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos la haya pagado podrá reclamar de cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer.

Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo, es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso.

Comentario. El beneficio de división nace también en el derecho romano y ha llegado hasta nuestros días en su total identidad. Se presenta cuando hay pluralidad de fiadores y consiste en que cuando un fiador paga al acreedor, éste tendrá derecho de prorratear proporcionalmente entre los cofiadores el importe de pago.

Algunos tratadistas debaten sobre la naturaleza de este derecho de repetición del fiador; para algunos deriva de la gestiorum negotiorum, es decir, el fiador ha gestionado el negocio de las partes, librándolos de una deuda que era común a todos. Para otros, es una extensión de la subrogación legal. Diverso criterio adoptan otros especialistas, quienes afirman que se trata de la existencia de una sociedad tácita que los expone a un mismo riesgo.

J.L.G.A.

Artículo 2838. En el caso del artículo anterior, podrán los cofiadores oponer al que pagó las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor principal contra el acreedor y que no fueren puramente personales del mismo deudor o del fiador que hizo el pago.

Comentario. El a. supracitado establece que los cofiadores opondrán al que pago, las mismas excepciones que hubieran correspondido al deudor principal, contra el acreedor y no in personam del mismo deudor, lo cual es una ampliación de lo contenido en el a. 2812 de la ley en estudio.

J.L.G.A.

Artículo 2839. El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores:

- I. Cuando se renuncia expresamente;
- II. Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor;
- III. Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos 2 y 3 del artículo 2837;
- IV. En el caso de la fracción IV del artículo 2816;
- V. Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones III y V del mencionado artículo 2816.

Comentario. Cuando convergen varios cofiadores la división cesa en los mismos casos que la excusión. Igualmente, cesa la división de la deuda entre cofiadores cuando haya concurso o en estado de insolvencia, así como cuando se hubieran obligado solidariamente para que el acreedor fraccione la obligación.

J.L.G.A.

Artículo 2840. El fiador que pide el beneficio de división sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aun por esa misma insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame.

Comentario. Resulta evidente que el fiador que pide la división sólo podrá beneficiarse de la misma en caso de haber realizado dicha petición con anterioridad a la insolvencia de sus cofiadores, pues de lo contrario posibilitaría la actuación deshonesto del mismo en perjuicio del acreedor. No obstante, la realización del cobro a prorrata por parte del acreedor exime al fiador de responder por sus cofiadores insolventes sin importar el momento en que se pidiera la división.

J.L.G.A.

Artículo 2841. El que fia al fiador, en el caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado.

Comentario. No debe imperar división entre el fiador y el que lo fia. Éste se encuentra constreñido a los cofiadores de su fiado en los términos en que éste lo está. En ese tenor, si el fiado es insolvente, responderá frente a los cofiadores del cumplimiento de la obligatio.

J.L.G.A.

CAPÍTULO V

De la extinción de la fianza

Artículo 2842. La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones.

Comentario. La extinción nace en dos causas: accesoria, indirecta o de consecuencia. Es accesoria cuando queda extinguida, como cualquier obligación, por alguno de los modos de liberación establecidos en el código sustantivo. Indirecta o de consecuencia, en la obligación principal por cualquiera de los medios legales (pago, compensación, novación, transacción, confusión, renuncia o remisión de la deuda, imposibilidad de pago, resolución o rescisión del contrato, etcétera).

J.L.G.A.

Artículo 2843. Si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fió al fiador.

Comentario. La confusión es una forma extintiva donde la calidad de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. Pero en la fianza es dis-

tinto, puede extinguirse o no. Por ejemplo, entre deudor y acreedor sí es aplicable, no así en caso de fiador y deudor o acreedor y fiador.

J.L.G.A.

Artículo 2844. La liberación hecha por el acreedor a uno de los fiadores, sin el consentimiento de los otros, aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien se ha otorgado.

Comentario. La remisión o perdón de la deuda debe ser con cargo al patrimonio inicial y no aumentando la proporción con que cada cofiador participa. Luego, entonces, la remisión efectuada por el creditor a un fiador, sin consentimiento de los demás, aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador liberado.

J.L.G.A.

Artículo 2845. Los fiadores, aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligación, si por culpa o negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del mismo acreedor.

Comentario. El fiador queda liberado si por causas imputables al acreedor no queda garantizada la deuda afianzada, con los privilegios e hipotecas asumidas.

J.L.G.A.

Artículo 2846. La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

Comentario. Otra forma extintiva se configura cuando el acreedor otorga prórroga al deudor para su solutio, sin consentimiento del fiador.

J.L.G.A.

Artículo 2847. La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones.

Comentario. La deuda contratada y garantizada con fianza se extingue para dar origen a una obligación nueva, esto es, una novación, donde el objeto es el mismo, es decir, la deuda, pero con diferentes sujetos o condiciones.

J.L.G.A.

Artículo 2848. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.

Comentario. La ventaja es del acreedor, pues después de vencido el plazo de pago tendrá todavía treinta días para solicitar judicialmente al fiador la cantidad debida. Aunque si el fiador no demanda su exigencia en el término de tres meses, se extingue la deuda principal.

J.L.G.A.

Artículo 2849. Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

Comentario. La condición, como acontecimiento futuro de realización incierta, se presenta en la fianza cuando se ha contratado desde su inicio; por ende, el fiador tendrá que obligar al deudor para que ejecute su pago, ante

su omisión, y después de un mes de vencimiento el fiador quedará libre si el acreedor no ejercita su derecho.

J.L.G.A.

CAPÍTULO VI

De la fianza legal o judicial

Artículo 2850. El fiador que haya de darse por disposición de la ley o de providencia judicial, excepto cuando el fiador sea una institución de crédito, debe tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga.

Cuando la fianza sea para garantizar el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no exceda de mil pesos no se exigirá que el fiador tenga bienes raíces.

La fianza puede substituirse con prenda o hipoteca.

Comentario. El fiador deberá tener bienes inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad o alguna institución de crédito, de lo contrario no serán considerados como fiadores legales o judiciales. Además que faculta al fiador a garantizar mediante pignus e hipoteca.

J.L.G.A.

Artículo 2851. Para otorgar una fianza legal o judicial por más de mil pesos, se presentará un certificado expedido por el encargado del Registro Público, a fin de demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder del cumplimiento de la obligación que garantice.

Comentario. En relación con el anterior precepto, se establece el objeto de las fianzas legales y judiciales en cuanto a la solvencia del fiador.

J.L.G.A.

Artículo 2852. La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva relativa al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que se haga la cancelación de la anotación preventiva.

La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine.

Comentario. Es un beneficio en caso de petición de embargo, toda vez que la inscripción preventiva en el folio real del inmueble satisface el principio de seguridad que debe imperar en este contrato, siendo útil en el ámbito práctico.

J.L.G.A.

Artículo 2853. En los certificados de gravamen que expida el Registro Público se harán figurar las anotaciones preventivas de que habla el artículo anterior.

Comentario. La certificación que realiza el Registro Público de la Propiedad hace prueba plena en todo juicio intentado por diversa parte que desee obtener un mejor derecho, pues es erga omnes.

J.L.G.A.

Artículo 2854. Si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2852, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta.

Comentario. Por razones de congruencia, todo bien que estuviera gravado por motivo de la fianza no deberá ser objeto de venta, transacción, cesión u otra forma que implique una acción fraudulenta.

J.L.G.A.

Artículo 2855. El fiador legal o judicial no puede pedir la excusión de los bienes del deudor principal; ni los que fian a esos fiadores, pueden pedir la excusión de éstos, así como tampoco la del deudor.

Comentario. El fiador legal y judicial están garantizados con la orden de excusión, sin embargo, si los bienes del deudor son insuficientes, deberán asumir las consecuencias jurídicas.

J.L.G.A.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

De la prenda

Artículo 2856. La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Comentario. La palabra prenda proviene de pignora — pignus, pignoris—, que significa objeto que se da en garantía. Se ha definido por la doctrina como un contrato por el cual el deudor mismo o un tercero entregan al acreedor un objeto mueble destinado a servir de garantía, por lo tanto produce obligaciones y un derecho real sobre un bien mueble enajenable determinado, cuya entrega puede ser real o jurídica para garantizar el cumplimiento de una obligación, y su preferencia en pago, que implica el derecho de persecución y venta en caso de incumplimiento.

Siempre se le ha clasificado como un contrato real accesorio, por lo tanto estamos en presencia siempre de bienes muebles enajenables determinados.

Al ser una garantía real, se responde con la entrega de la cosa, y la diferencia principal con la fianza consiste en que es de carácter personal.

Si bien se señala en la doctrina que se requiere de una obligación principal, hay algunas excepciones como cuando se garantizan obligaciones futuras, que sería el ejemplo de la tutela. Como consecuencia de su carácter accesorio,

la prenda se extingue también con la obligación principal, sin embargo, puede subsistir con algunas obligaciones, como en el caso de la novación.

G.R.E.

Artículo 2857. También pueden darse en prenda los frutos pendientes, de los bienes raíces que deben ser recogidos en tiempo determinado. Para que ésta prenda surta sus efectos contra tercero necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva.

El que dé los frutos en prenda se considerará como depositario de ellos, salvo convenio contrario.

Comentario. Cuando estamos en presencia de los frutos pendientes nos referimos a la prenda sin desposesión del deudor, y la doctrina lo reconoce como una prenda sin desplazamiento, es decir, que el propietario del bien continúa en posesión del mismo, y solamente hasta que se produzcan los frutos pueden ser obtenidos por el acreedor. La norma establece como obligación su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para surtir efectos contra terceros, sin lo cual otros acreedores podrían reclamar dichos frutos. Este ordenamiento reviste una característica especial al considerar al propietario como depositario de los frutos, por lo tanto, y claro salvo convenio en contrario, responde por su perecimiento.

G.R.E.

Artículo 2858. Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.

Comentario. Si bien no se exige ninguna regla especial en cuanto al consentimiento y su objeto, son las cosas muebles y enajenables; al establecerse como un contrato de garantía, solamente lo será de obligaciones legalmente exigibles, siendo necesaria la capacidad, la forma, la entrega del objeto, real o jurídica, además de la ausencia de vicios del consentimiento y objeto motivo o fin lícito.

G.R.E.

Artículo 2859. Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.

Cuando la prenda quede en poder del deudor, para que surta efectos contra tercero debe inscribirse en el Registro Público. La inscripción sólo podrá efectuarse si se trata de bienes que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable y si conforme al Reglamento del Registro pueden ser materia de inscripción.

El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes.

Comentario. Al ser la prenda un contrato formal, la entrega del objeto no se considera como requisito para su perfeccionamiento y, dependiendo de los términos del contrato, las partes pueden pactar que en garantía del cumplimiento de la obligación y con la finalidad de resguardar su uso, así como garantizar también la devolución del objeto, se entregue el bien a un tercero, quien lo recibe en calidad de depósito.

Dependiendo el valor del bien, y por razones prácticas, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el contrato respectivo, independientemente de las fallas y deficiencias de estas instituciones que impiden acelerar la obtención de créditos para la producción.

El ordenamiento permite que el deudor continúe en uso del bien mueble en caso de tratarse de un instrumento de trabajo, lo que permitirá obtener los recursos necesarios para saldar su crédito. La doctrina señala que no es requisito de validez del contrato, su inscripción, sino solamente para que surta efectos contra terceros.

G.R.E.

Artículo 2860. El contrato de prenda debe constar por escrito. Si se otorga en documento privado, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante.

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública o de alguna otra manera fehaciente.

Comentario. Al ser un contrato formal, es necesario que conste por escrito ya sea en escritura pública o privada, es decir, ante notario público o entre particulares, donde debe constar el número de copias necesarias para cada una de las partes y las correspondientes para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con el fin de conocer la fecha cierta de su celebración. Al respecto, es aplicable la siguiente tesis emitida por nuestro máximo tribunal, IUS: 228849, PRENDA, CERTEZA DE SU FECHA. ES NECESARIA PARA QUE SURTA EFECTOS EN CONTRA DE CUALQUIER TERCERO.

G.R.E.

Artículo 2861. Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente deba constar en el Registro Público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda, sino desde que se inscriba en el Registro.

Comentario. Hay diferentes tipos de prenda: con desposesión, sin desposesión, regular, irregular y, finalmente, la crediticia, que está regulada por éste y los siguientes seis aa.

La doctrina debate la existencia de los títulos civiles, sin embargo, se considera necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que pueda surtir efectos frente a terceros. Aquí el concepto de título de crédito es importante, toda vez que se refiere a instrumentos crediticios con una reglamentación especial de las leyes mercantiles.

La discusión relativa a si la prenda de títulos valores es en lo civil, la doctrina los considera como mercantiles porque la Ley General de Títulos y Operaciones del Crédito los estima como actos de comercio por ser el título valor siempre mercantil y su prenda un acto también mercantil.

G.R.E.

Artículo 2862. A voluntad de los interesados podrá suplirse la entrega del título al acreedor, con el depósito de aquél en una institución de crédito.

Comentario. Como cualquier otro contrato, la norma se establece dependiendo de la voluntad de los interesados y se presenta en forma alternativa, de la entrega a la persona del acreedor con el depósito que pudiera hacerse en una institución de crédito. Toda vez que estamos en presencia de las instituciones de crédito, sería necesario observar las disposiciones de la Ley General de Instituciones de Crédito para cumplir con la normatividad respectiva, que es sumamente compleja.

G.R.E.

Artículo 2863. Si llega el caso de que los títulos dados en prenda sean amortizados por quien los haya emitido, podrá el deudor, salvo pacto en contrario, substituirlos con otros de igual valor.

Comentario. Toda vez que una de las características de la prenda es ser un contrato accesorio, permite que el objeto dado en garantía pueda ser sustituido por otro de igual valor, pues de los que se responde es que en caso de incumplimiento del deudor principal, responderá el objeto hasta el monto de su valor, sin embargo, y ante la existencia de títulos amortizables cuyo valor se modifica por su especial naturaleza, con el consentimiento de los contratantes puede ser sustituido.

G.R.E.

Artículo 2864. El acreedor a quien se haya dado en prenda un título de crédito, no tiene derecho, aun cuando se venza el plazo del crédito empeñado, para cobrarle ni para recibir su importe, aun cuando voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe; pero podrá en ambos casos exigir que el importe del crédito se deposite.

Comentario. Un problema derivado de los títulos de crédito es su vencimiento, y toda vez que el contrato representa en el caso de la prenda y en contrato de garantía, la calidad del acreedor es la de depositario, por lo tanto resulta lógico que no pueda cobrar ni recibir el importe del título de crédito a su vencimiento, la ley protege al acreedor permitiéndole exigir el importe del crédito para que sea depositado.

G.R.E.

Artículo 2865. Si el objeto dado en prenda fuese un crédito o acciones que no sean al portador o negociables por endoso, para que la prenda quede legalmente constituida, debe ser notificado el deudor del crédito dado en prenda.

Comentario. Nuevamente estamos en presencia de acciones nominativas, o de aquellas que no son negociables por endoso, por lo tanto, si el objeto fue un título de crédito o acciones, la ley dispone la notificación al deudor del crédito dado en prenda.

G.R.E.

Artículo 2866. Siempre que la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título, estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere o menoscabe el derecho que aquél representa.

Comentario. El acreedor tiene en este caso la calidad de depositario, por lo tanto la ley lo obliga a conservar el valor del derecho que represente para que el título que está en su poder no sea modificado, en detrimento del mismo título de crédito.

G.R.E.

Artículo 2867. Se puede constituir prenda para garantizar una deuda, aun sin consentimiento del deudor.

Comentario. La constitución de la prenda no necesita del consentimiento del deudor principal, pero sí del acreedor prendario, quien de manera solidaria ofrece el objeto de su propiedad una deuda ajena. Por sus propias características, y dado el principio de solidaridad que represente de este a., estamos en presencia de un contrato gratuito del que no sería dable cobrar un interés, remuneración o cuota.

G.R.E

Artículo 2868. Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas sin estar autorizado por su dueño.

Comentario. Los bienes muebles característicos de la prenda suponen la propiedad de quien los tiene, sin embargo, la posesión y la propiedad son dos cosas distintas, que si bien pueden concurrir en la persona por la dirección directa, no siempre están unidas, de ahí que la norma establezca que uno de los derechos del dueño es disponer del bien; sería contrario a la ley que sin serlo pudiera gravar un bien ajeno sin el consentimiento del dueño. No es extraño que en los montes de piedad se empeñen objetos robados, cuya propiedad pertenece a otra persona, principalmente en los bienes muebles, que por ser producto de la masificación no tienen identificación cierta e indubitable.

G.R.E

Artículo 2869. Si se prueba debidamente que el dueño prestó su cosa a otro con el objeto de que éste la empeñara, valdrá la prenda como si la hubiere constituido el mismo dueño.

Comentario. Lógicamente, el contrato que se realiza entre el propietario y el que entrega el objeto en prenda autorizándolo su empeño es un contrato plenamente válido, el problema probatorio estaría a cargo del acreedor prendario y solamente si se probara la forma en que se otorgó la autorización podría defender el acreedor su autorización; al ser un contrato de garantía estamos a las reglas generales de los contratos y de ahí que la norma valide el contrato como si lo hubiera constituido el propietario.

G.R.E.

Artículo 2870. Puede darse prenda para garantizar obligaciones futuras, pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada, sin que se pruebe que la obligación principal fue legalmente exigible.

Comentario. Ya se señaló que también funciona este contrato en las obligaciones futuras, sin embargo, el gravamen del bien surge a partir del momento de la celebración del contrato, impidiendo su enajenación o adjudicación, por lo que es necesario que la obligación principal hubiera sido exigible legalmente.

G.R.E.

Artículo 2871. Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligación o que ésta se rescinda.

Comentario. Este ordenamiento habrá que relacionarlo con el contrato de promesa, es decir, estamos ante un contrato preparatorio que la ley establece como otro de los contratos de garantía, el cual tiene que constar por escrito, por ser éste un contrato formal, y las tres consecuencias que derivan de este a. son: entrega de la cosa prometida derivada de un contrato de promesa unilateral, vencimiento del plazo de la obligación, es decir, se da por anticipada la obligación de cumplir la obligación principal o la rescisión del contrato.

Aquí habría que diferenciar si el objeto que se ofreció en prenda continúa en poder de quien prometió la garantía en beneficio de un tercero, si el objeto ha perecido o ya no se encuentra en poder del promitente, de ahí que la norma señale que, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor pueda recurrir al vencimiento del plazo o su rescisión o la entrega de la cosa.

G.R.E.

Artículo 2872. En el caso del artículo anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa, si ha pasado a poder de un tercero en virtud de cualquier título legal.

Comentario. La doctrina establece claramente la excepción para exigir la entrega de la cosa, cuando hubiere pasado a un tercero el objeto prometido, el tercero tendrá que demostrar que el bien lo adquirió de buena fe.

G.R.E.

Artículo 2873. El acreedor adquiere por empeño:

I. El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el artículo 2981;

II. El derecho de recobrar la prenda de cualquier detentador, sin exceptuar al mismo deudor;

III. El derecho de ser indemnizado de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada, a no ser que use de ella por convenio;

IV. El de exigir del deudor otra prenda o el pago de la deuda aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde o se deteriora sin su culpa.

Comentario. Se resumen aquí los principales derechos del acreedor prendario, que son cuatro fundamentalmente: el de ser pagado con el precio de la cosa empeñada, el de recobrar la prenda en manos de quien se encuentre, el derecho a la indemnización de los gastos necesarios y útiles para su conservación y el derecho de exigir otra prenda o el pago de la deuda si se pierde por cualquier causa ajena a él.

Estos derechos de venta o adjudicación implican que el acreedor tendrá que acudir ante la autoridad judicial para que en almoneda pública con cita del deudor le sea adjudicado el bien hasta las dos terceras partes de la postura legal, y el procedimiento está regulado por el Código de Procedimientos Civiles.

G.R.E.

Artículo 2874. Si el acreedor es turbado en la posesión de la prenda, debe avisarlo al dueño para que la defienda; si el deudor no cumpliera con esta obligación, será responsable de todos los daños y perjuicios.

Comentario. Este derecho del deudor de defender la prenda implica su obligación de defenderla de quien pretenda perturbarlo de la posesión, e impone la obligación de avisarle al dueño para que coadyuve en su defensa, acreditando la propiedad y el mejor derecho para poseerla, y los sanciona con la obligación de indemnizar al propietario en caso de omisión y responder de los daños y perjuicios causados.

G.R.E.

Artículo 2875. Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra o alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas o rescindir el contrato.

Comentario. Por ser el contrato de prenda un contrato de garantía y referirse a un bien inmueble, éste puede ser dañado dependiendo de las características o circunstancias; por ejemplo, consideremos un caballo y este perezca, en este caso podría, por lo tanto, exigirse al deudor prendario la entrega de otro objeto para garantizar el cumplimiento de su obligación. Por tanto, la novación es la sustitución de una obligación anterior por una obligación futura, y el Código Civil lo clasifica cuando las partes interesadas alteran sustancialmente sustituyendo una obligación anterior por una nueva; novación objetiva, y será necesario cumplir con los requisitos del consentimiento necesarios de las partes, y el cambio del objeto, así como de su licitud.

G.R.E.

Artículo 2876. El acreedor está obligado:

I. A conservar la cosa empeñada como si fuera propia, y a responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa o negligencia;

II. A restituir la prenda luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de la cosa, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos.

Comentario. Las obligaciones derivadas de esta norma son las de cualquier depositario: conservar la cosa empeñada como propia y responder de los

daños que sufra por su culpa o negligencia, y al término del contrato restituirla, cuando esté pagada la deuda, los intereses y gastos de conservación.

G.R.E.

Artículo 2877. Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que ésta se deposite o que aquél dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió.

Comentario. Este precepto es aplicable sólo cuando se haya constituido la prenda con la desposesión del deudor, pues se priva al propietario del derecho de uso y goce, pero no lo adquiere el acreedor prendario en principio, ya que dicha entrega se hizo en calidad de garantía, asumiendo una obligación de custodia del bien.

Si el acreedor abusa de la cosa, el deudor puede solicitar que aquélla se deposite en poder de un tercero o que se afiance el cumplimiento de su deber de custodia, y nada impide que ese afianzamiento se celebre en el mismo documento contractual por cláusula especial.

G.R.E.

Artículo 2878. El acreedor abusa de la cosa empeñada, cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio, o cuando estándolo, la deteriora o aplica a objeto diverso de aquel a que está destinada.

Comentario. La diferencia entre uso y abuso es muy clara; el uso es el empleo normal y ordinario de las cosas, en contraste, el abuso permite el deterioro, por ejemplo, un vehículo, con vida larga de su motor, que permanece por un trayecto de varios días sin descanso permite la afectación a su funcionamiento, de tal manera que el valor del objeto baja por haberse abusado de su uso, o pensemos en un animal, un caballo o cualquier otro cuadrúpedo que pudiera ser utilizado durante un tiempo sin descanso significaría que se ha abusado de él al no permitirle la recuperación de las fuerzas naturales que implicarían un uso adecuado, de ahí que el Código Civil establezca los dos extremos: el uso del bien sin autorización de su propietario o habiéndolo au-

torizado se abusa de ella o se emplea para un fin distinto, como por ejemplo un vehículo cuyo uso es para el transporte de personas pero se empleara para el transporte de animales o material para construcción, ladrillos, cemento, etcétera, es un claro ejemplo de un abuso del acreedor.

G.R.E.

Artículo 2879. Si el deudor enajenare la cosa empeñada o concediere su uso o posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación garantizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos.

Comentario. El contrato de prenda es un contrato de garantía y pudiera suceder que el propietario del bien decidiera enajenarlo o permitir el uso o posesión a persona diversa de aquella que lo tiene, por lo tanto, que se viera beneficiado con su posesión no podría redimirla a no exigir su entrega, sino que quedará extinguida la obligación principal, de ahí que sea necesario el pago del importe de la obligación que se está garantizando, además de los gastos e intereses generados.

G.R.E.

Artículo 2880. Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital.

Comentario. Las casas de empeño surgieron como una forma de apoyar la economía de las personas más necesitadas, y los ingresos que percibían se destinaban a fines de asistencia o ayuda de las personas necesitadas. En nuestro país, con motivo de la desamortización de los bienes del clero, pasaron a ser instituciones de asistencia privada, y si bien tenían un reglamentación propia y cumplían con una función social importante, se han convertido en instituciones que resuelven la problemática de la sociedad a altísimos costos, donde se llegan a cobrar intereses que duplican o triplican los establecidos para las instituciones bancarias. En los últimos años han proliferado las

casas de empeño que en realidad sólo agravan la situación de la población, estas instituciones tienen una reglamentación especial, por ejemplo, el valor asignado a los objetos dados en prenda es, regularmente, inferior al 50% del valor real y también establecen mecanismos complicados para el refrendo de las prendas, y excepcionalmente participan en los excedentes que pudiera haber en la venta o remate de los objetos empeñados.

Las casas de empeño, por sus propias reglamentaciones, no vigilan adecuadamente que quienes empeñan los objetos sean los propietarios de los bienes, por lo que resulta frecuente el empeño de cosas ajenas o robadas

G.R.E.

Artículo 2881. Si el deudor no paga en el plazo estipulado y no habiéndolo, cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, el acreedor podrá pedir y el juez decretará la venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda.

Comentario. Este a. parte del supuesto del incumplimiento de la obligación principal, por lo cual el acreedor tiene derecho a cobrarle al deudor prendario, sin embargo, el procedimiento es complicado y costoso, toda vez que acudir ante la autoridad judicial para iniciar un procedimiento de remate con la publicación de los edictos, las almonedas y toda la problemática que implica la venta judicial hace difícil el cobro y la recuperación del monto empeñado. El decreto de venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del constituyente de la prenda, significa un procedimiento largo que se sigue ante los jueces civiles del fuero común. El costo de los edictos y su publicación en los diarios de circulación nacional representa parte de la dificultad del procedimiento de adjudicación y recuperación del crédito.

G.R.E.

Artículo 2882. La cosa se adjudicará al acreedor en las dos terceras partes de la postura legal, si no pudiere venderse en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Comentario. La ley procesal civil establece los términos y procedimientos para lograr la adjudicación, los conceptos de postura legal se basan en el valor de las dos terceras partes del valor del precio en el cual se hubiera ofrecido en venta, sin embargo, normalmente se realizaran varias almonedas para lograr la adjudicación del bien.

G.R.E.

Artículo 2883. El deudor, sin embargo, puede convenir con el acreedor en que éste se quede con la prenda en el precio que se le fije al vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de celebrarse el contrato.

Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.

Comentario. Existe la posibilidad de que el acreedor se quede con la cosa empeñada, fijándose el precio al término del contrato.

Este a. prohíbe el pacto comisorio, que se conoce como la convención hecha entre acreedor y deudor para que en caso de no satisfacerse la deuda en el término fijado, el acreedor haga suya la prenda. La legislación colonial condenó el pacto comisorio por establecerse un desequilibrio entre las partes, de tal manera que su adjudicación se consideró contrario a las buenas costumbres y al derecho.

G.R.E.

Artículo 2884. Puede por convenio expreso venderse la prenda extrajudicialmente.

Comentario. Ante lo difícil que resulta el procedimiento judicial para lograr la adjudicación se ha establecido la venta extrajudicial, es decir, es necesario que se pacte por las partes la forma de hacerse, y se señale el valor mínimo en el que deberá ser rematado el bien, y así como la posibilidad de recuperar parte de su valor. Esta regla está presente en el caso de las casas de empeño.

G.R.E.

Artículo 2885. En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer suspender la enajenación de la prenda, pagando dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la suspensión.

Comentario. La posibilidad de pago siempre está presente hasta antes del remate del bien o de su adjudicación, la suspensión de la enajenación de la prenda queda sujeta al pago, es decir, al cumplimiento de la obligación, y se concede un plazo de 24 horas a partir de que se haya decretado su suspensión, sin embargo, habría que tomar en cuenta que la obligación principal garantizada, en ocasiones, excede de la cantidad originalmente pactada, por lo que habría que pagar los intereses y los gastos correspondientes.

G.R.E.

Artículo 2886. Si el producto de la venta excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte.

Comentario. Por justicia, de la misma manera en que se establece que el exceso del valor de la venta al de la deuda obliga a la entrega de ello al deudor, la falta del precio con respecto al crédito también obliga a que el deudor prendario tenga que pagar la diferencia. Es decir, si el objeto con el que se pretende garantizar la obligación principal y sus accesorios tiene un valor significativo y muy superior al monto total de la deuda, el acreedor tendrá que pagar y entregar a su propietario la diferencia, pero ni en la venta extrajudicial ni en la judicial suele darse el caso, sino todo lo contrario, de tal manera que el deudor prendario tendrá que disponer de cantidades adicionales para el cumplimiento de sus obligaciones.

La evicción es cuando alguien con mejor derecho (a. 2889) desposee a una persona de un bien mediante resolución judicial.

G.R.E.

Artículo 2887. Es nula toda cláusula que autoriza al acreedor a apropiarse la prenda, aunque ésta sea de menor valor que la deuda, o a disponer de ella fuera de la manera establecida en los artículos que preceden. Es igualmente nula la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa dada en prenda.

Comentario. La razón de esta disposición es evitar posibles abusos del acreedor prendario, pues en caso de necesidad urgente, el deudor obligado por las circunstancias podrá pactar una cláusula autorizando al acreedor a apropiarse de la cosa, perjudicándose notablemente su patrimonio.

Por lo que respecta a la segunda parte de este a., habrá que tener en cuenta que la finalidad de la prenda entraña eventualmente la venta del objeto empeñado en el caso de que el deudor incumpla su obligación, por lo cual resultaría ilógico el pacto de no enajenación.

G.R.E

Artículo 2888. El derecho que da la prenda al acreedor se extiende a todos los accesorios de la cosa, y a todos los aumentos de ella.

Comentario. Como consecuencia lógica de este contrato de garantía, la norma establece la extensión del derecho de prenda a todos los accesorios de la cosa, y aquello que pueda hacerle incorporado en forma natural o mediante el trabajo. Es decir, si el valor del bien se incrementa, mejorará la garantía, así como cualquier mejora que pueda tener dependiendo de la naturaleza misma del bien, sin embargo, los frutos quedan excluidos, toda vez que el diverso 2880 solamente los incluye cuando así los haya pactado.

G.R.E.

Artículo 2889. El acreedor no responde por la evicción de la prenda vendida, a no ser que intervenga dolo de su parte o que se hubiere sujetado a aquella responsabilidad expresamente.

Comentario. Cuando es enajenada la prenda, ya sea directamente o en subasta, se libera al acreedor de la evicción, sin embargo, si queda sujeto

como en otras obligaciones cuando actúa dolosamente o se hubiera pactado en el contrato de venta.

G.R.E.

Artículo 2890. El derecho y la obligación que resultan de la prenda son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario; sin embargo, cuando el deudor esté facultado para hacer pagos parciales y se hayan dado en prenda varios objetos, o uno que sea cómodamente divisible, ésta se irá reduciendo proporcionalmente a los pagos hechos, con tal que los derechos del acreedor siempre queden eficazmente garantizados.

Comentario. La indivisibilidad de la prenda está vinculada al objeto, a sus derechos y obligaciones, pero el propio ordenamiento establece bajo el régimen de libre contratación que pueda pactarse una situación diversa y en caso de que se acepte la división del bien o de los objetos dados en prenda pueden recuperarse parcialmente de conformidad con los pagos, de tal manera que, si así se pactó, puedan ser entregados en parte los objetos empeñados.

Hay que tener en cuenta el principio de la indivisibilidad, como por ejemplo el empeño de un lote de obras de arte, en donde cada una puede separarse físicamente según se hagan los pagos relativos.

G.R.E.

Artículo 2891. Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.

Comentario. Dentro del concepto que dimos del contrato de prenda destacamos el carácter accesorio de este contrato como los otros de garantía, por lo tanto, si la obligación principal ha sido extinguida por algunas de las causas que marca el Código, el derecho de prenda seguiría la suerte de la obligación principal.

La obligación puede extinguirse normalmente por el pago, pero también por compensación, extinción, remisión de la deuda, confusión e incluso prescripción, la doctrina habla de una extinción indirecta.

G.R.E.

Artículo 2892. Respecto de los montes de piedad, que con autorización legal prestan dinero sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, y supletoriamente las disposiciones de este título.

Comentario. Las casas de empeño necesitan de una autorización de las autoridades hacendarias, y dependiendo de su constitución se van a regir en forma supletoria por las leyes propias y reglamentos; no dejan de estar vinculadas a la asistencia privada y supuestamente para proteger a las clases más necesitadas.

Sin embargo, debido a las crisis económicas recurrentes, los problemas de desempleo y de educación de la sociedad en materia de ahorro ha permitido que proliferen estas instituciones, mismas que carecen de supervisión por parte del Estado, ya que de ser así protegerían de otra manera a la sociedad de esas condiciones casi unilaterales de pactar los contratos de prenda, toda vez que mediante los contratos de adhesión, en el mejor de los casos aprobados por la Procuraduría Federal del Consumidor, dejan a una de las partes contratantes en desventaja en relación con la parte fuerte de la parte contractual.

G.R.E.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

De la hipoteca

CAPÍTULO I

De la hipoteca en general

Artículo 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a

éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Comentario. Pese a la redacción del Código, algunos autores sostienen que la hipoteca es un verdadero derecho real. Con independencia de ello, en lo que no hay controversia es en su naturaleza accesorio, puesto que está sujeta al cumplimiento de un contrato principal. Es en el siglo I. d.C. que en el derecho romano se habla de hypotheca como una nueva modalidad del pignus (prenda), y que a diferencia de ésta, la posesión no se transmite al acreedor. Es decir, la garantía hipotecaria se va a fincar de manera unilateral a fin de asegurar el pago de un adeudo principal sin la necesidad de entregar el bien. Se entienden susceptibles de hipoteca tanto los bienes muebles como los inmuebles, con la única salvedad de que puedan ser enajenados al encontrarse dentro del comercio. Lo anterior, dado que en la redacción del Código sólo se habla de bienes en general, sin especificar de qué tipo. Todavía el Código de 1884 se refería únicamente a los inmuebles y derechos reales.

G.L.C.

Artículo 2894. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

Comentario. Una de las características de los derechos reales es la persecución de cosa por parte del acreedor, así como la preferencia en el pago frente a otros acreedores. Por otro lado, la publicidad es uno de los principios de la hipoteca. La forma de este contrato es escrito y requiere de su ulterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad (véase comentario al a. 2917) cuando se trata de garantías inmobiliarias, para que surta efectos contra terceros; de tal suerte que aunque el deudor hipotecario transmita o pierda el derecho real que tenía originalmente sobre la cosa (por ejemplo, la pérdida de la propiedad ante un juicio de prescripción positiva), la hipoteca no se extinguirá y el nuevo adquirente tendrá que responder con el bien ante el acreedor.

G.L.C.

Artículo 2895. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.

Comentario. El principio de especialidad de la hipoteca consiste en la determinación de los bienes afectados, es decir, se deben individualizar éstos y no fíncarse sobre la generalidad de los bienes del deudor. Bajo esta tesitura, si la garantía está constituida sobre una pluralidad de ellos, el principio de especialidad obliga a precisar los datos que identifican a cada cosa, así como la cantidad por la que responde cada una.

G.L.C.

Artículo 2896. La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

- I. A las accesiones naturales del bien hipotecado;
- II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;
- III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;
- IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.

Comentario. La accesión procede del verbo latino *accederé*, que significa agregarse. El derecho de accesión ocurre cuando vienen a incorporarse de manera natural o artificial mayores bienes a otro bien cuya titularidad le corresponde al propietario de este último al ser accesorios del mismo. Entre las formas de accesión natural sobre inmuebles se reconocen las siguientes: *aluvión, avulsión, mutación de cauce y formación de isla.* Y entre las formas de accesión artificial sobre inmuebles se consideran a las edificaciones, *plantaciones y siembras.* En el caso de las mejoras, también debemos distinguir tres categorías: *mejoras necesarias, útiles y voluntarias;* las primeras como una acción inminente que de no realizarla se perdería o disminuiría el valor de la cosa, en las segundas se incrementa el valor de la cosa y en las últimas sólo se ornamenta el bien.

*Todas las accesiones se rigen bajo el ya conocido principio de derecho que reza: *accessorium sequitur principale* (lo accesorio sigue la suerte de los prin-*

cial), por ello es lógico pensar que si el inmueble se encuentra hipotecado, los nuevos bienes incorporados a él también lo estarán.

G.L.C.

Artículo 2897. Salvo pacto en contrario la hipoteca no comprenderá:

I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito;

II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Comentario. Los frutos son el producto de la cosa, y la doctrina distingue tres especies: frutos naturales, civiles e industriales. Las rentas vencidas y no satisfechas, finalmente, serían frutos civiles (así como los intereses en un pagaré). Tales productos quedan dispensados del gravamen siempre y cuando se generen durante la vigencia del contrato principal, obligación principal, de lo contrario tendrán que ser aplicados también al pago de la deuda.

G.L.C.

Artículo 2898. No se podrán hipotecar:

I. Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca;

II. Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios;

III. Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante;

IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes;

V. El uso y la habitación;

VI. Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el Título Constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

Comentario. La fr. I se refiere a bienes accesorios que no se pueden entender aisladamente del inmueble al que se incorporan, puesto que al ser muebles, por anticipación, se caería en la hipoteca mobiliaria, pero antes de ello se consideran inmuebles cuando se hipotecan conjuntamente con predio. Idéntica interpretación merece la fr. II, ya que tales bienes forman parte del inmueble mientras no sean separados. La referencia de la hipoteca sobre la servidumbre resulta ociosa, pues su existencia sólo se explica en función del predio dominante. Luego, la imposibilidad referida en la fr. IV se debe al derecho a percibir frutos tal como está previsto es personalísimo e inalienable. Por su parte, la previsión de fr. V se debe a que, como se recordará, el uso y la habitación son también inalienables. Y, finalmente, el caso de los bienes litigiosos sí pueden hipotecarse, pero sólo si se cumplen las condiciones que marca tal apartado para seguridad y certeza de los alcances de la hipoteca. No obstante, las opiniones de algunos autores se refieren a que si la demanda no está inscrita y si tampoco se asienta en la escritura que el acreedor tiene conocimiento de ese litigio, la hipoteca sigue siendo válida, pero no queda sujeta a los resultados del juicio, porque al no haberse inscrito la demanda en el Registro Público no surte efectos contra terceros. La no inscripción de la demanda es una negligencia imputable al actor en ese juicio, quien debió de solicitar al juez su inscripción.

G.L.C.

Artículo 2899. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área.

Comentario. Es bastante claro el contenido de este precepto; el terreno no es accesorio a la edificación, y por ende la hipoteca no puede trascender al predio ajeno. Pero a la inversa, si la hipoteca recayera sobre el terreno, entonces la misma trascendería al edificio ajeno sólo si es construido con posterioridad

a la celebración del contrato, puesto que la publicidad del contrato previene a terceros de tales consecuencias.

G.L.C.

Artículo 2900. Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado.

Comentario. La nuda propiedad la define el maestro Ibarrola, en su obra “Cosas y sucesiones”, como aquella que se da desprovista del derecho de uso y goce, es decir, la nuda propiedad es un derecho contrario al usufructo, que impide al nudo propietario realizar cualquier acción que lo afecte. Así que las hipótesis que prevé este a. son tres:

- a) Hipoteca de la nuda propiedad sin comprender el usufructo;*
- b) La hipoteca de la nuda propiedad y del usufructo que corresponden a diversas personas, y*
- c) La hipoteca sólo de usufructo.*

En relación con esta última modalidad, resulta bastante curioso, toda vez que en principio el usufructo es inembargable, no así los frutos, y en este sentido los aa. 1029 y 1030 eximen del pago al usufructuario respecto de la deuda por la que se constituyó la hipoteca, por lo que ante la pérdida de la finca, sea por embargo o venta judicial, el propietario está obligado a indemnizarle los daños.

G.L.C.

Artículo 2901. Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar, salvo en todo caso los derechos de prelación que establece este Código. El pacto de no volver a hipotecar es nulo.

Comentario. Los efectos de la hipoteca son los derechos de preferencia y persecución sobre el bien afectado que tiene el acreedor, sin que ello implique

transmisión de la posesión o la propiedad de la cosa hipotecada, por lo que el deudor no tiene limitación para constituir nueva hipoteca e inclusive enajenar.

G.L.C.

Artículo 2902. El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponde en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda.

Comentario. El supuesto que maneja esta disposición es la hipoteca sobre los derechos de copropiedad de un inmueble. En los contratos de propiedad en condominio, los derechos de cada codueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual, cuyo uso y goce permiten o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local. Asimismo, para el caso de la disolución de la copropiedad, el acreedor hipotecario tiene derecho a intervenir en la división del bien, a efecto de prevenir que el deudor hipotecario pretenda eludir la suficiencia de la garantía al tocarle una porción menor de aquélla a la que tiene derecho.

G.L.C.

Artículo 2903. La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios. Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en el que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.

Comentario. Nos encontramos ante el supuesto de la hipoteca de hipoteca, donde el derecho real gravado ya está sujeto a una hipoteca inicial. Esta hipoteca puede inscribirse, pero se corre el peligro de que si el deudor inicial hace el pago al que estaba constreñido, la hipoteca primera se extingue y entonces el que había otorgado la hipoteca tiene que dar nueva garantía o pagar daños y perjuicios.

G.L.C.

Artículo 2904. La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor.

Comentario. Puesto que la hipoteca es un contrato unilateral de la voluntad, es posible que un tercero ajeno al contrato principal otorgue la garantía real. Finalmente, el derecho de persecución que sobre la cosa tiene el acreedor hipotecario le permite vender y rematar el bien, con independencia de que el propietario sea distinto al deudor principal.

G.L.C.

Artículo 2905. El propietario cuyo derecho sea condicional o de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce.

Comentario. Si partimos de la base de que no pueden hipotecarse bienes futuros, tenemos que el que pretende hipotecar no es dueño, por haber adquirido bajo condición suspensiva; bajo esta tesitura sería discutible la aplicación del a. que se comenta, toda vez que inclusive se cuestionaría la capacidad de quien otorga la garantía cuando su ejercicio para enajenar está sometido a un acontecimiento futuro de realización incierta. Si la condición se cumple, el deudor hipotecario se convierte en dueño y la hipoteca es válida. Pero si la condición no se cumple, no llega a ser dueño y, por tanto, no puede hipotecar. Y tal circunstancia podría trascender a la existencia del contrato de hipoteca, pues el objeto, como cosa (la garantía prendaria), es un elemento esencial.

G.L.C.

Artículo 2906. Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

Comentario. La capacidad para constituir hipoteca implica la realización de actos de dominio, es por ello que sólo el propietario del bien puede celebrarlo; los apoderados deberán tener facultades suficientes para actuar a nombre y cuenta del poderdante con poder amplísimo para actos de dominio o en su defecto poder especial para hipotecar el bien. Los tutores y albaceas sólo pueden enajenar o grabar los bienes que tienen a su custodia con autorización judicial en uno y aprobación de los herederos en otro. En el caso de los gananciales derivados de la sociedad conyugal, cuando el titular del bien celebra hipoteca sin el consentimiento del cónyuge se cuestiona la nulidad del acto y la recuperación del cónyuge excluido en el contrato de su 50%. Aquí la doctrina está dividida, pero impera el razonamiento de la necesidad de inscribir el régimen de sociedad conyugal, con independencia de que se hubieran hecho capitulaciones o no en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos contra terceros, y así el cónyuge cuyo consentimiento fue omitido pueda deducir sus derechos.

G.L.C.

Artículo 2907. Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.

Comentario. Cuando el bien sujeto a la hipoteca disminuya su valor, sea por causas imputables o no al acreedor, en virtud del derecho de persecución que tiene el acreedor hipotecario, deberán señalarse nuevos bienes a los cuales deberá extenderse la hipoteca, para tal efecto tanto el acreedor hipotecario como el deudor hipotecario podrán asistirse de peritos valuadores para una mejor ilustración de la causa, y la autoridad judicial podrá solicitar un perito tercero en discordia cuando los dictámenes ofrecidos por las partes sean en un sentido contradictorio.

G.L.C.

Artículo 2908. En el caso del artículo anterior, se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal.

Comentario. La materia sobre la que deberá versar la pericial es para determinar no sólo la suficiencia de los bienes sobre los que deberá extenderse la hipoteca para asegurar el pago, sino también las causas que dieron origen a la disminución del precio del bien, ya que de resultar dolosa la conducta del deudor deberá reparar adicionalmente los daños ocasionados al acreedor.

G.L.C.

Artículo 2909. Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

Comentario. Se plantea la hipótesis de que, con independencia de que siga vigente el contrato principal que dio origen a la constitución de la hipoteca, se tendrá por incumplido de manera anticipada cuando el deudor hipotecario no mejore su garantía, al haber sufrido ésta menoscabo o demerito con o sin culpa del mismo. En tal caso, el acreedor hipotecario podrá ocurrir a la autoridad competente para ejercitar el cobro del crédito hipotecario.

G.L.C.

Artículo 2910. Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además, el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio

que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.

Comentario. De acuerdo con la teoría de la subrogación real, que es recogida en nuestra legislación, cuando una persona adquiere bienes nuevos, los bienes adquiridos no gozan de ningún privilegio, sino que soportarán las mismas cargas y los mismos gravámenes que tenían los bienes anteriores. Bajo esta tesitura, ante la destrucción o pérdida de la garantía (por causa de utilidad pública se refiere a la figura de la expropiación), se consideran como nuevos bienes el pago del seguro o la indemnización, los cuales siguen sujetos al mismo gravamen.

G.L.C.

Artículo 2911. La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes.

Comentario. La indivisibilidad de la hipoteca se refiere a que la totalidad del crédito que dio origen a su celebración pasa íntegramente sobre el bien, sin que pueda fraccionarse la deuda.

G.L.C.

Artículo 2912. Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza.

Comentario. Hablamos de la indivisibilidad de la deuda, no así de los bienes hipotecados, ya que, inclusive, el propio principio de especialidad determina que parte de la individualización de la cosa es especificar la cantidad por la que se va a gravar, y así el deudor puede liberar de manera parcial sus bienes.

G.L.C.

Artículo 2913. Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.

Comentario. Identificarlos en la especie, distinguiéndolos de otros de su mismo género, con la posibilidad de distribuir equitativamente entre los mismos la fracción por la que responden del adeudo total. Dicha circunstancia no contraviene el principio de indivisibilidad de la hipoteca, puesto que no se está fraccionando el adeudo en sí, sino la cosa que constituirá la garantía hipotecaria. Y pese a que el contrato que se estudia es unilateral de la voluntad, para la distribución en el gravamen es necesario el consentimiento del acreedor.

G.L.C.

Artículo 2914. Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento, por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana.

Comentario. Si bien es cierto que el deudor hipotecario conserva los derechos de uso y goce que tiene sobre la garantía hipotecada, consintiendo arrendamientos aun después de constituida la hipoteca, también lo es que precisa de la autorización del acreedor hipotecario en ejercicio de su derecho de persecución de la cosa, puesto que se corre el riesgo de que se demerite el bien, por un lado, y que, por otro, se intenten medidas fraudulentas en su contra, por ejemplo, al hacerse el cobro de rentas anticipadas por parte del deudor hipotecario, cuando se remate y se adjudique el bien; no podrá hacerse el cobro de las rentas para aplicarlas a la deuda, puesto que éstas ya se pagaron por adelantado. Este a.

hay que entenderlo en concordancia con el a. 2897, toda vez que las rentas quedan dispensados del gravamen siempre y cuando se generen durante la vigencia del contrato principal obligación principal, de lo contrario tendrán que ser aplicadas también al pago de la deuda.

G.L.C.

Artículo 2915. La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estimulación en el Registro Público.

Comentario. La redacción de este precepto claramente responde a la necesidad de proteger al tercero que de buena fe adquiera el inmueble hipotecado, a fin de evitar la acumulación de intereses y la posible ejecución de la garantía contra el adquirente de buena fe que ignore la existencia de un gravamen sobre el inmueble adquirido. En esta tesitura, resulta natural la exigencia de que el pacto en contrario al presente numeral conste en el Registro Público de la Propiedad, atendiendo al principio de publicidad que rige en los derechos reales sobre inmuebles.

G.L.C.

Artículo 2916. El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.

Comentario. En este a. se manejan tres hipótesis, a saber:

1. Durante el procedimiento de remate, si no ocurren postores a la pública almoneda el bien puede adjudicársele al acreedor hipotecario.

2. Durante el procedimiento de remate el acreedor hipotecario puede constituirse como un postor más y pujar por la cosa a rematar.

3. Por convenio judicial durante el juicio antes de que se dicte sentencia.

Es nula la estipulación en la cual al momento de celebrar la hipoteca se conviene que en caso de incumplimiento la cosa se aplicará de manera íntegra al valor de la deuda, sobre todo cuando el valor del bien hipotecado es muy superior al adeudo principal.

G.L.C.

Artículo 2917. Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del artículo 2317.

Comentario. Para comentar este a. es necesario remitirnos a las formalidades del contrato, el cual deberá ser por escrito y constar en escritura pública cuando el valor de la operación exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación. Aunque no se inscriba la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad, surte efectos entre las partes, toda vez que es necesaria su inscripción para que también surta efectos contra terceros. En caso contrario, bastará con que conste en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad. Para el caso de los bienes inmuebles que se obtienen mediante crédito hipotecario para la constitución

del patrimonio de familia, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

G.L.C.

Artículo 2918. La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Comentario. El ejercicio de la acción hipotecaria es competencia de los juzgados civiles con arreglo a la vía especial hipotecaria que prevé la legislación adjetiva de la materia. No obstante, la doctrina reconoce las vías ordinaria y ejecutiva mercantil, reguladas por el Código de Comercio. Por lo que, para aclarar el asunto, resulta de gran interés el criterio jurisprudencial que por contradicción de tesis adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con la Tesis 1a./7f. 63/2007. En el caso del tiempo prescriptivo se habla de diez años para la pérdida del derecho por parte del acreedor y la extinción de la obligación a favor del deudor.

G.L.C.

Artículo 2919. La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.

Comentario. Con anterioridad se ha manifestado que el contrato de hipoteca es unilateral, puesto que basta con la simple voluntad de quien puede enajenar la cosa, debiendo identificarla con suficiencia, atento al principio de especialidad, así como el cumplimiento de las formas prescritas en la ley, como su celebración por escrito y posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos erga omnes. Especies de la hipoteca: aquí se habla de hipoteca voluntaria y necesaria, pero también podemos reco-

nocer otras clasificaciones como hipoteca ordinaria y excepcional, mobiliaria e inmobiliaria.

G.L.C

CAPÍTULO II

De la hipoteca voluntaria

Artículo 2920. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Comentario. En las hipotecas voluntarias, son elementos esenciales la manifestación de la voluntad (consentimiento en las constituidas por contrato) y el objeto, jurídica y físicamente posible, es decir, que el bien exista en la naturaleza, sea determinado y esté en el comercio. Otra forma de definir la hipoteca voluntaria es la convenida entre partes o impuesta por disposición del dueño de los bienes en que se constituye. Véase Jurisprudencia. 913849. HIPOTECA VOLUNTARIA. PUEDE CONSTITUIRSE POR DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD.

C.E.H.G.

Artículo 2921. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse.

Comentario. Respecto al problema relativo a la construcción o transmisión de derechos reales, inmobiliarios o mobiliarios, susceptibles de registro, el tema tiene gran interés debido a que si se omitiera la inscripción, una vez hecha la transferencia entre las partes con las formalidades legales, será necesario resolver cuáles son las consecuencias de esa omisión, analizando el problema en relación con dos órdenes de personas:

a) *Respecto a los que tengan adquirido algún derecho real sobre los bienes de que se trate.*

b) *En cuanto a aquellos que no tengan ningún derecho real sobre esas cosas.*

Es así que la omisión de este requisito impedirá punibilidad frente a aquello que tengan adquirido, un interés jurídico concreto sobre la cosa o bien de que se trate, merced a un gravamen o derecho real existente a su favor.

C.E.H.G.

Artículo 2922. Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

Comentario. El problema tiene importancia en relación con aquellos terceros que no tienen adquirido ningún derecho real o gravamen, pues éstos carecen de interés jurídico concreto para prevalecer de la no inscripción en el Registro Público de la Propiedad respecto de un acto registrable. En este caso, relativamente a la construcción de la hipoteca.

C.E.H.G.

Artículo 2923. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, deberán los interesados pedir que se haga constar así, por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida.

Comentario. La nota marginal debe hacerse por el registrador, sin costo alguno, y la inscripción definitiva de la escritura debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la misma, en cuyo caso no surtirá efectos contra tercero desde que se hizo. Con este sistema quedan garantizados los intereses de todos, pues los terceros de buena fe pueden tener conocimiento de los actos que afectan el dominio de los inmuebles, y al mismo tiempo se

concede un plazo razonable a los titulares de los derechos reales que vayan a inscribirse para que puedan hacer la inscripción y surta sus efectos desde la anotación preventiva.

C.E.H.G.

Artículo 2924. Para hacer constar en el registro el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos que preceden, o la existencia de las obligaciones futuras, presentará cualquiera de los interesados al registrador la copia del documento público que así lo acredite y, en su defecto, una solicitud formulada por ambas partes, pidiendo que se extienda la nota marginal y expresando claramente los hechos que deben dar lugar a ella.

Comentario. Si alguno de los interesados se niega a firmar dicha solicitud, acudirá el otro a la autoridad judicial para que, previo el procedimiento correspondiente, dicte la resolución que proceda.

Estos requisitos tienen por objeto identificar el bien inmueble objeto del gravamen, con todas sus circunstancias, citando su ubicación y superficie, lo cual cumple con el mandato de que la hipoteca sea expresa en cuanto a los bienes, es decir, que se determinen no sólo en la escritura, sino en el registro, para los efectos de publicidad en relación con terceros, si se trata de inmuebles deben especificarse linderos, ubicación, extensión superficial; si se trata de derechos reales susceptibles de hipoteca se deben identificar para saber cuáles son.

C.E.H.G.

Artículo 2925. Todo hecho o convenio entre las partes, que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

Comentario. Un hecho jurídico es el que produce consecuencias jurídicas, mientras que el convenio es un simple acuerdo de voluntades; un hecho o un

convenio disminuye los efectos que produce una obligación, es por eso que debe quedar asentado en el registro cualquier modificación de una obligación hipotecaria, ya que de no ser así, dicha obligación no beneficiará o perjudicará a un tercero.

C.E.H.G.

Artículo 2926. El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro.

Comentario. Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito.

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificar al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor del o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

Para la transmisión de la hipoteca se aplican las reglas de la cesión de todo crédito, es decir, en el contrato de cesión deben observarse las formalidades exigidas para la construcción de la hipoteca, o sea, debe notificarse al deudor e inscribirse el contrato de cesión para los efectos relacionados con terceros.

C.E.H.G.

Artículo 2927. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Comentario. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal.

En cuanto a la duración de la hipoteca, se formula la siguiente regla general: la hipoteca dura lo que la obligación que garantiza, a no ser que haya pacto expreso que establezca una duración menor que aquélla; no puede haber un pacto expreso que señale para la hipoteca una duración mayor que la de la obligación garantizada, pues como contrato accesorio, que es el de garantía, no sobrevive al principal, aunque sí pueda durar menos, por pacto expreso.

El pacto no tiene aplicación práctica, con él, la hipoteca dejaría de cumplir su finalidad, que consiste en ser una garantía para el caso de incumplimiento; si la hipoteca tiene una vida inferior a la de la obligación principal, debido a un pacto, el efecto primordial se pierde, pues el derecho de garantía funciona sobre todo en el momento en que al exigirse el pago, el deudor no cumple.

C.E.H.G.

Artículo 2928. Cuando se prorrogue el plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, ésta se entenderá prorrogada por el mismo término, a no ser que expresamente se asigne menor tiempo a la prórroga de la hipoteca.

Comentario. La hipoteca puede prorrogarse, y la prórroga puede ser expresa o tácita; hay prórroga tácita cuando se prorroga por primera vez el plazo de la obligación principal; se entiende que al hacer esto ha quedado también prorrogada la hipoteca, pues de lo contrario el acreedor renunciaría, por la prórroga, a un derecho ya adquirido. Para que pueda prorrogarse la hipoteca en forma tácita es menester que la escritura de prórroga de la obligación principal cumpla las mismas formalidades que la de construcción de hipoteca, además es menester del registro, pues sin él la prórroga no surte efectos contra terceros. La prórroga expresa es aquélla en la que se estipula, de

modo categórico, el plazo durante el cual la hipoteca se entiende continuada; el plazo puede ser igual o inferior al de la prórroga de la obligación principal, pero nunca superior.

C.E.H.G.

Artículo 2929. Si antes de que expire el plazo se prorrogare por primera vez, durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen.

Comentario. La hipoteca conserva su prelación, si la prórroga es por primera vez, durante todo el tiempo de la prórroga más el plazo de prescripción, no se violan los derechos de terceros al conservarse la prelación, pues el gravamen estaba ya constituido de antemano, y los terceros sólo tenían una expectativa de que la hipoteca prescribiera en cierto plazo, pero no un derecho adquirido, ya que éste comienza una vez que la hipoteca ha prescrito; ahora bien, como la prórroga se hace durante la vigencia de la hipoteca, la expectativa de los terceros simplemente se ve alterada por el aumento de un término, como ocurriría si se interrumpiera el término de prescripción, que en caso de una situación análoga por el reconocimiento del derecho por parte del deudor.

C.E.H.G.

Artículo 2930. La hipoteca prorrogada segunda o más veces, sólo conservará la preferencia derivada del registro de su constitución por el tiempo a que se refiere el artículo anterior; por el demás tiempo, o sea el de la segunda o ulterior prórroga, sólo tendrá la prelación que le corresponda por la fecha del último registro.

Comentario. Lo mismo se observará en el caso de que el acreedor conceda un nuevo plazo para que se le pague su crédito.

Si la hipoteca es prorrogada por segunda vez, se impide que los terceros con derecho real o gravamen experimenten algún perjuicio en sus intereses, por lo que la prelación sólo se extiende al término de la primera prórroga,

más el de prescripción; supongamos una obligación principal por un término de diez años, esto significa que durante diez años, más el plazo de prescripción que es de diez años, o sea durante veinte años tendrá preferencia la hipoteca constituida en primer lugar, pero luego se prorroga por otros cinco años más la obligación, ello quiere decir que la hipoteca mantiene su prelación durante veinticinco años, gracias a una segunda prórroga, la preferencia se mantiene sólo veinte años; si a los veinte años no se extingue el pago, pierde su prelación.

C.E.H.G.

CAPÍTULO III

De la hipoteca necesaria

Artículo 2931. Llámese necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

Comentario. Las hipotecas necesarias son aquellas que tienen la obligación de otorgar las personas que administran bienes ajenos para responder de la administración de los mismos, o bien aquellas hipotecas que debe otorgar el deudor al acreedor para asegurar ciertas deudas. La hipoteca necesaria es una hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir determinadas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

C.E.H.G.

Artículo 2932. La constitución de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

Comentario. Si subsiste la obligación y no así la hipoteca, ésta podrá construirse en cualquier momento, siempre y cuando subsista la obligación.

C.E.H.G.

Artículo 2933. Si para la constitución de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2912, decidirá la autoridad judicial, previo dictamen de peritos.

Comentario. Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquier hipoteca necesaria.

Actualmente, toda hipoteca necesaria debe recaer sobre bienes determinados y responder por un valor también preciso, que se asigna a la obligación que va a ser garantizada; en toda hipoteca necesaria es indispensable determinar hasta qué cantidad responderá la hipoteca.

C.E.H.G.

Artículo 2934. La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Comentario. Esto partiendo de que la hipoteca subsiste al mismo tiempo que la obligación. Si la obligación se extingue, por ende la hipoteca se extingue.

C.E.H.G.

Artículo 2935. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

I. El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido;

II. Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garanti-

zar la conservación y devolución de aquéllos; teniendo en cuenta lo que dispone la fracción III del artículo 520;

III. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren;

IV. Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador;

V. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

Comentario. Siempre y cuando se cuente con la capacidad jurídica necesaria. La capacidad jurídica es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones; de ejercitar los primeros y contraer los segundos en forma personal y comparecer a juicio por propio derecho.

C.E.H.G.

Artículo 2936. La constitución de la hipoteca en los casos a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, puede ser pedida:

I. En el caso de bienes de que fueren meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor;

II. En el caso de bienes que administren los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del incapacitado, así como por el Consejo Local de Tutelas;

III. Por el Ministerio Público, si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores.

Comentario. Está facultado el Ministerio Público para llevar a cabo la constitución de la hipoteca, ya que los padres, el tutor, el curador y el concejo local de tutelas pierden su derecho por llevar a cabo una mala administración de los bienes que están bajo su cargo.

C.E.H.G.

Artículo 2937. La constitución de la hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados,

se regirá por las disposiciones contenidas en el título VIII, capítulo II; título IX, capítulo IX, y título XI, capítulos I y III del libro primero.

Comentario. Por el hecho de que no se cuenta con la capacidad de goce o de ejercicio; la primera constituye “la capacidad de ser titular de derechos y obligaciones”, y se da a partir del nacimiento hasta la muerte; en tanto que la segunda se compone por “la capacidad de ejercitar los derechos y, contraer obligaciones en forma personal y comparecer a juicio por propio derecho”; en México se da a partir de los 18 años de edad.

C.E.H.G.

Artículo 2938. Los que tienen derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito; en ambos casos resolverá el Juez.

Comentario. Según el principio general, sólo pueden hipotecar los que pueden enajenar, y sólo pueden enajenar los que tengan el dominio de los bienes o derechos, a la autorización legal para llevar a cabo actos de dominio, por virtud de la representación jurídica. Para poder enajenar y en consecuencia hipotecar se necesita, además, tener la capacidad de ejercicio para ejecutar actos de dominio, la cual se distingue de la capacidad general para contratar y para llevar a cabo actos de administración. En la capacidad para enajenar existen reglas especiales, sobre todo tratándose de bienes inmuebles o de muebles preciosos, respectivamente, en los casos de emancipación o de representación legal por parte de los tutores y personas que ejerzan la patria potestad. Así, por ejemplo, el menor emancipado no puede ejecutar actos de dominio sobre inmuebles y, consecuentemente, tampoco hipotecar.

C.E.H.G.

Artículo 2939. Si el responsable de la hipoteca designada en las fracciones II, III y IV del artículo 2935, no tuviere inmuebles,

no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el artículo 2995, fracción I, salvo lo dispuesto en el capítulo IX del título IX del libro primero.

Comentario. Esto porque el acreedor no puede disponer de los inmuebles de una persona incapacitada o cuando no exista la hipoteca necesaria realizada por dicha persona incapacitada.

C.E.H.G.

CAPÍTULO IV

De la extinción de las hipotecas

Artículo 2940. La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.

Comentario. La cancelación de la hipoteca deberá solicitarse, no es de oficio, ya que es un derecho del interesado en liberar su gravamen. Por lo que, pesar de haberse extinguido, es necesario realizar las gestiones necesarias y el pago de derechos correspondientes ante el Registro Público de la Propiedad a efecto de que cesen los efectos jurídicos que se crean contra terceros.

Es necesaria la declaración del juez que ordene la cancelación de la hipoteca, aunque debe entenderse que esto es en caso de controversia o conflicto, pues si las partes están de acuerdo en cancelar la hipoteca sin necesidad de ventilar el asunto a la autoridad judicial, la obligación se puede cancelar por solicitud ante el oficial registrador.

G.L.C.

Artículo 2941. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

- I. Cuando se extinga el bien hipotecado;
- II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;

V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;

VI. Por la remisión expresa del acreedor;

VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Comentario. La hipoteca está sujeta al cumplimiento de un contrato principal, por lo que bajo el ya conocido principio de lo accesorio sigue la suerte de lo principal (accessorium sequitur principale), la hipoteca se extingue al extinguirse la obligación principal (pago). No obstante, hay casos en los que la hipoteca queda subsistente a pesar de que se extinga el crédito principal, como en el caso de la novación, donde nace un nuevo crédito manteniendo la reserva de la misma garantía hipotecaria, y que se formula con la finalidad de reestructurar la deuda. Aunque habría que aclarar que para tales efectos también podemos formular convenios modificatorios del crédito, los cuales no se deben confundir con la novación, puesto que no se crea una nueva obligación, sólo se prorroga la ya existente. La compensación es otra forma de extinción de la hipoteca. Pero en la subrogación, por ejemplo, no se extingue el crédito (obligación), sino que en realidad se transmite, y el que prestó para pagar queda subrogado en los derechos del acreedor original.

El remate judicial de la garantía hipotecaria constituye la satisfacción de la acción hipotecaria. Los remates judiciales deben hacerse libre de todo gravamen; la doctrina considera que esta libertad se aplica por todo, es decir, aunque adeude impuestos o derechos la finca rematada puede legalmente autorizarse la escrituración; aunque lo anterior pudiera contravenir otras legislaciones, como los códigos financieros a nivel local y el propio Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto sobre la Renta, etcétera.

Finalmente, la prescripción negativa, que ya indicamos que es de diez años para los créditos hipotecarios, implica la pérdida de derechos del acreedor por el simple transcurso del tiempo.

G.L.C.

Artículo 2942. La hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de la evicción.

Comentario. Quizá un buen ejemplo de esto sería cuando el pago fijado es en efectivo y en su lugar se paga con un título de crédito (cheque) que se entiende recibido salvo buen cobro. Si se pagó con cheque y el acreedor liberó la hipoteca, pero el cheque no tenía fondos, el deudor no queda liberado, la hipoteca revive.

Si la hipoteca se hubiera cancelado (por dación en pago), ésta revivirá solamente a partir de la fecha de la nueva inscripción. En todo caso, el acreedor conserva el derecho a que se le indemnice por los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado.

G.L.C.

Artículo 2943. En los casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre a salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor, de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

Comentario. Es decir, si entre el lapso de la cancelación de la hipoteca ante el Registro Público de la Propiedad y la nueva inscripción se transmitiera la propiedad del bien, la garantía hipotecaria se perdería invariablemente por culpa del deudor hipotecario, puesto que en ese lapso no operaron los efectos publicitarios y, por ende, no produciría sus efectos erga omnes, debiendo pagar el deudor al acreedor los daños y perjuicios ocasionados.

G.L.C.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

De las transacciones

Artículo 2944. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

Comentario. Es una forma legal de concluir o prevenir un juicio que se suscita entre las personas involucradas respecto del objeto materia de la disputa, el cual, por medio de una negociación que involucra los intereses de las mismas, busca un equilibrio entre ellos a través de mutuos permisos o recíprocas concesiones de las partes, que pueden ser de orden moral o económico sobre el bien de la disputa, o sobre un bien que no tenga relación con el pleito, siendo la reciprocidad la base indispensable de este contrato, ya que esta característica distingue la transacción de los demás contratos que ponen fin a un litigio, la concesión debe ser recíproca ya que en caso contrario existiría la mera renuncia sobre el objeto de la controversia planteada, con el fin de evitar un pleito largo y costoso. Sustituyendo la relación jurídica incierta puesta en litigio o susceptible de serlo, por otra no dudosa o que dé certeza jurídica a las partes sobre la relación jurídica. Por tanto, para que se dé esta figura jurídica es indispensable que exista un litigio o pueda suceder en el futuro, se tenga la intención de poner fin al mismo y la existencia de las concesiones recíprocas, consentidas con ese propósito.

A.P.G.C.

Artículo 2945. La transacción que previene controversias futuras debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos.

Comentario. Se refiere a la forma en que debe constar el contrato de transacción, esto es, que sea por escrito, en el que se manifieste el consentimiento de forma expresa, lo cual le da el carácter de solemne, es decir, la voluntad de las partes, sin dar lugar a la equivocación, ya que éste es un contrato en donde la ley pide por escrito que la voluntad sea manifestada expresamente, firmado por las personas que se impongan la obligación, por

requerirse de forma escrita en razón de la cuantía, siempre que supere la cantidad de doscientos pesos.

A.P.G.C.

Artículo 2946. Los ascendientes y los tutores no pueden transigir en nombre de las personas que tienen bajo su potestad o bajo su guarda, a no ser que la transacción sea necesaria o útil para los intereses de los incapacitados y previa autorización judicial.

Comentario. El precepto indica que es una garantía para los menores de edad e incapacitados (que no gocen de plena capacidad jurídica), que los protege contra actos que involucren sus intereses y en los que, debido a su calidad legal, no pueden ser signados por ellos mismos, sino que debe ser por interpósita persona (padres y/o tutores). Ésta es una de las prohibiciones a los ascendientes y tutores, ya que debe solicitarse oportunamente la autorización judicial para todo lo que legalmente no pueda hacer sin ella, en este caso la licencia judicial para que el tutor pueda transigir y para que lo haga debe tratarse de bienes inmuebles, muebles preciosos, valores mercantiles o industriales, cuya cuantía exceda de la cantidad de mil pesos.

A.P.G.C.

Artículo 2947. Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito, pero no por eso se extingue la acción pública, para la imposición de la pena, ni se da por probado el delito.

Comentario. Se puede negociar sobre la acción civil que se deriva de un delito, la diferencia entre ambas acciones es consecuencia del carácter de una y otra y del respectivo titular: en la civil es el particular, en la penal es el Estado a través de sus órganos, así pues sobre las acciones civiles derivadas de un hecho punible es lícito pactar y transigir entre el perjudicado y el sujeto activo del delito o falta, ya que el pacto en nada afecta a los intereses públicos, dicha transacción consentida por la víctima en cuanto a la reparación que se le adeuda extingue la acción civil y priva a la víctima del derecho de reclamar, sin embargo, este convenio no afectará en nada el resultado e investigación

que se despliegue en virtud de la comisión del mismo, es decir, esta reparación civil del delito no paraliza la acción pública, esto queda fuera del comercio y ya no puede ser objeto de transacción del Ministerio Público ni de cualquier persona, como regla general.

A.P.G.C.

Artículo 2948. No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

Comentario. En razón de que el estado civil de las personas es de orden público e interés social, no hay margen, ya que la ley no lo establece para realizar un convenio sobre el mismo. Esta norma no se reduce a los derechos de naturaleza no patrimonial y no se extiende a las consecuencias puramente patrimoniales que del estado civil de las personas pueda derivarse, ya que sólo reviste el carácter privado y no afecta el interés público. Ya que los cónyuges no pueden celebrar transacción acerca de la nulidad del matrimonio.

A.P.G.C.

Artículo 2949. Es válida la transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración de estado civil pudieran deducirse a favor de una persona; pero la transacción, en tal caso, no importa la adquisición del estado.

Comentario. Este a. alude a la legitimidad con la que cuentan las transacciones que recaen sobre los derechos de los bienes materiales que constituyen un patrimonio en común que une a dos personas previa declaración o mandato judicial.

Cuando dos personas, que previamente, mediante declaración legal, fueron afectados en su estado civil, involucrando con ello la división de un patrimonio en común, podrán convenir respecto del derecho que cada uno de ellos tiene sobre los bienes que integran dicho patrimonio.

Ya que puede haber transacción sobre derechos pecuniarios que de la filiación legalmente adquirida pudiera deducirse.

A.P.G.C.

Artículo 2950. Será nula la transacción que verse:

- I. Sobre delito, dolo y culpa futuros,
- II. Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros
- III. Sobre sucesión futura;
- IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay;
- V. Sobre el derecho de recibir alimentos

Comentario. Dicho precepto hace alusión a las hipótesis en que será nula la celebración del contrato de transacción. Esto es, hace referencia a estos tres supuestos 1. A la ilicitud del objeto sobre el cual puede recaer dicho convenio (delito, dolo y culpa), el dolo entendido como cualquier artificio para sugerir al error, el cual no es lícito renunciar para el futuro la nulidad por dolo, o bien, 2. La incertidumbre jurídica, y 3. Sobre los de interés de orden público y de alimentos, como es el caso de las sucesiones, en donde el heredero no puede enajenar la parte de su herencia sino después de la muerte de quien hereda, ni enajenar los derechos que eventualmente pueda tener a su herencia, así como el derecho a recibir alimentos no es renunciabile, ni puede ser sujeto de transacción. Así, todas las transacciones de los supuestos anteriores son nulas, tomando en consideración que los actos ejecutados en contra de las leyes prohibitivas o de interés público son nulos.

A.P.G.C.

Artículo 2951. Podrá haber transacción sobre las cantidades que ya sean debidas por alimentos.

Comentario. Este a. refiere que puede ser negociado o pactadas las sumas de dinero que hayan sido generadas y sean conforme a derecho debidas bajo el concepto de alimentos.

No obstante que la fr. V del a. anterior nulifica las transacciones que recaigan sobre el derecho de recibir alimentos, esto no es impedimento para convenir sobre las cantidades que se adeuden por concepto de los mismos.

A.P.G.C.

Artículo 2952. El fiador sólo queda obligado por la transacción cuando consciente en ella.

Comentario. Este a. abre la posibilidad de que pueda existir un fiador en este tipo de convenios. Es decir, que para la validez de una fianza dentro de estos convenios será siempre necesario que el fiador así lo exprese. Ya que una transacción celebrada entre acreedor y deudor principal aprovecha al fiador pero no le perjudica, y el fiador teniendo esa viabilidad, la celebrada entre éste y el acreedor, aprovecha y no perjudica al deudor principal.

A.P.G.C.

Artículo 2953. La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquella en los casos autorizados por la ley.

Comentario. Este a. establece la observancia y respeto que deben mostrar las partes firmantes sobre lo convenido en el contrato, produciendo importantes efectos jurídicos, elevándose a la categoría o darle la fuerza de cosa juzgada, la eficacia de la transacción es análoga a la de una sentencia judicial, por lo que no puede plantearse ante un órgano judicial la misma controversia que fue resuelta en dicha negociación, sin que ello descarte la posibilidad de solicitar la nulidad o la terminación de la transacción en los casos permitidos por la ley.

A.P.G.C.

Artículo 2954. Puede anularse la transacción cuando se hace en razón de un título nulo, a no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad.

Comentario. Una o ambas partes podrá solicitar la nulidad de la transacción cuando ésta recaiga sobre un documento nulo (previa declaración) siempre y cuando esta nulidad no haya sido discutida expresamente.

A.P.G.C.

Artículo 2955. Cuando las partes están instruidas de la nulidad del título, o la disputa es sobre esa misma nulidad, pueden transigir válidamente, siempre que los derechos a que se refiere el título sean renunciables.

Comentario. Este a. se refiere a que pueden ser válidamente convenidos los derechos que deriven de un título que previamente las partes conocen sobre la nulidad del mismo, siempre y cuando los derechos a que se hace alusión tengan la calidad de renunciables, esto es, que la voluntad de las partes no puede eximir el cumplimiento de la ley, ni alterarlo o modificarlo, y sólo se puede renunciar a derechos privados que no afecten el derecho público o evite perjudicar el derecho de un tercero.

A.P.G.C.

Artículo 2956. La transacción celebrada teniéndose en cuenta documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial es nula.

Comentario. Al declararse la falsedad de un documento mediante sentencia judicial sobre el que se fundó la transacción provoca la nulidad de esta última.

A.P.G.C.

Artículo 2957. El descubrimiento de nuevos títulos o documentos, no es causa para anular o rescindir la transacción, sino ha habido mala fe.

Comentario. El celebrar un contrato de transacción y que con posterioridad surjan documentos relacionados con el mismo no será causa de anulación o terminación del mismo si se comprueba que no existió la mala fe de las partes; a su vez, dicha prohibición no es absoluta, ya que en ordenamiento anterior refiere que es nula la herencia antes visto el testamento, el cual da una idea de lo que puede ser entendido como mala fe: la disimulación de uno de los contratantes, una vez conocido.

A.P.G.C.

Artículo 2958. Es nula la transacción sobre cualquier negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable ignorada por los interesados.

Comentario. No se puede celebrar una transacción sobre cualquier asunto que se haya resuelto o decidido con anterioridad por una sentencia que tiene la categoría de cosa juzgada y que las partes involucradas en el mismo hayan sido desconocidas, toda vez que ya está resuelto por el órgano jurisdiccional competente, controversia que fue planteada en su momento y resuelta judicialmente, sin perder de vista que la ignorancia no exime del debido cumplimiento de la ley o el desacato jurisdiccional. Por tanto, es evidente la nulidad del convenio de transacción celebrado entre las partes sobre cualquier asunto ignorado, resuelto en un juicio en donde la sentencia ha quedado firme.

Cuando el objeto de la transacción se basa en una controversia resuelta judicialmente y las partes conocen de dicha situación, el convenio será nulo. Siendo que la buena fe obliga a no declarar ejecutoriada una sentencia, cuando el negocio ha sido transigido por las partes, de lo contrario sería nula la transacción.

A.P.G.C.

Artículo 2959. En las transacciones sólo hay lugar a la evicción cuando en virtud de ella da una de las partes a la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa y que, conforme a derecho, pierde el que la recibió.

Comentario. La existencia de la evicción en este contrato existe cuando una de las partes entrega a la otra una cosa distinta al objeto de la controversia principal, lo que ocasiona la pérdida del mismo para quien lo recibió, ya que fue privada del todo o parte de ella. Porque la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.

A.P.G.C.

Artículo 2960. Cuando la cosa dada tiene vicios o gravámenes ignorados del que la recibió, ha lugar a pedir la diferencia

que resulte del vicio o gravamen, en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.

Comentario. El derecho que tienen las partes para solicitar la compensación en el caso de que el objeto dado a alguna de ella esté dañado o pese sobre él alguna carga legal, se hará en los términos de la compraventa. El ocasionar daños y perjuicios trae como consecuencia inmediata y directa de esta falta de cumplimiento de la obligación, que se haya causado o que deba causarse, que exista la evicción, ya que al recibir la cosa es privado en todo o en parte de la misma, por tanto si está gravada, tiene una carga o servidumbre voluntaria no aparente, este que adquirió puede pedir la indemnización del gravamen.

A.P.G.C.

Artículo 2961. Por la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que son el objeto de las diferencias sobre que ella recae.

La declaración o reconocimiento de esos derechos no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, ni importa un título propio en que fundar la prescripción.

Comentario. Precisa acerca de los efectos legales que derivan de la transacción, los cuales pueden ser declarativos o de reconocimiento. A su vez, libera a la parte que los reconoce de garantizarlos contra cualquier consecuencia adquisitiva, restitutiva o extintiva que se llegara a presentar en un futuro. Entendiendo que en la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que son objeto de las diferencias sobre las que recae.

A.P.G.C.

Artículo 2962. Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles a menos que otras cosas convengan las partes.

Comentario. Sobre lo convenido en las transacciones no ha lugar a la interpretación en forma separada en beneficio de alguna de las partes, a menos

que así pacte en ellas, donde los términos sean claros y no deje duda sobre la intención de los contratantes, para estar al sentido literal de las cláusulas, buscando que las palabras den el sentido evidente de los que contratan, ya que de lo contrario prevalecerá la intención evidente sobre las palabras. Si ninguna cláusula indica que la voluntad de las partes sea en sentido contrario, dichas partes no pueden invalidar alguna de las cláusulas.

A.P.G.C.

Artículo 2963. No podrá intentarse demanda contra el valor o subsistencia de una transacción, sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido, a virtud del convenio que se quiere impugnar.

Comentario. Se advierte a que, previo al supuesto de que alguna de las partes demande el cumplimiento o subsistencia de la transacción referida, debe promover una medida que resguarde el o los objetos obtenidos en virtud del convenio principal. Asimismo, se debe primero asegurar la devolución de lo recibido, de lo contrario se puede demandar el valor de lo transigido, toda vez que la transacción judicial tiene fuerza para abrir la vía de apremio, es decir, promover el juicio, comenzando con la traba de los bienes del deudor.

A.P.G.C.

Tercera Parte

TÍTULO PRIMERO

De la concurrencia y prelación de los créditos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2964. El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables.

Comentario. Caracterizan a las obligaciones civiles el sustento en la ley y el cumplimiento forzoso para el caso de que el deudor no otorgue voluntariamente la prestación debida, con la facultad para el acreedor de su cobro coactivo, sustituyendo el objeto o deuda con los bienes que integran el patrimonio del obligado como parte del derecho de crédito que adquiere el sujeto activo, lo que otorga eficacia a la obligación para su cumplimiento. Sin embargo, existen casos de excepción para el caso de aquellos bienes que sean considerados inalienables o inembargables conforme al a. 434 del CFPC, y que también se refieren en el numeral 727 de este ordenamiento, relativo al patrimonio de familia, que tienen una regulación específica bastante interesante.

L.M.E.M.

Artículo 2965. Procede el concurso de acreedores siempre que el deudor suspenda el pago de sus deudas civiles, líquidas y exigibles. La declaración de concurso será hecha por el juez competente, mediante los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Comentario. Es presupuesto para que proceda el concurso de acreedores que llegado el plazo para el cumplimiento de las obligaciones suspenda el

deudor su pago, ya sea por no contar con bienes bastantes para solventar sus deudas civiles líquidas y exigibles o por cualquier otra causa que le imposibilite cubrir su crédito y costos. Puede ser solicitado por el deudor en la intención de desprenderse de sus bienes a fin de pagar a sus acreedores, caso en el que será voluntario el concurso, o bien promoverlo los sujetos activos, los cuales deberán demostrar los requisitos precitados ante juez competente para que sea autorizado y declarado el concurso. Los requisitos se analizan igualmente en el criterio interpretativo que tiene como rubro CONCURSO NECESARIO (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ, núm. 358892, t. XLVII, p. 2184 Semanario Judicial de la Federación).

L.M.E.M.

Artículo 2966. La declaración de concurso incapacita al deudor para seguir administrando sus bienes, así como para cualquiera otra administración que por la ley le corresponda, y hace que se venza el plazo de todas sus deudas.

Esa declaración produce también el efecto de que dejen de devengar intereses las deudas del concursado, salvo los créditos hipotecarios y pignoratícios, que seguirán devengando los intereses correspondientes, hasta donde alcance el valor de los bienes que los garanticen.

Comentario. Son efectos de la declaración del concurso de acreedores: 1. Limitar al deudor en el ejercicio de sus derechos patrimoniales, impidiéndole disponer de los bienes y derechos personales que lo integran, a fin de que éstos no sean afectados y sirvan de pago a la masa de acreedores hasta por el valor que alcancen en sustitución del objeto primario de la obligación. Por tal motivo, el obligado sufre esta especie de desapoderamiento en sus derechos patrimoniales, que incluso puede implicar que los acreedores reconocidos soliciten la nulidad de actos celebrados por el deudor una vez declarado el concurso que pueda afectar la parte del patrimonio que alcance para cubrir los pasivos a favor de aquéllos, como se señala en el criterio interpretativo que tiene como rubro: ACTOS EJECUTADOS POR EL FALLIDO, NULIDAD DE LOS, núm. 361592.

2. Otro efecto de la declaración del concurso de acreedores —el vencimiento anticipado del plazo de las deudas— está motivado en que la falta de liquidez demostrada del deudor crea la incertidumbre de que éste pueda cumplir voluntariamente con sus deudas, ante lo cual los acreedores se ven en la necesidad de que el pago de los pasivos a su favor sea garantizado lo antes posible con el valor del patrimonio del obligado, una vez que se justifica el estado de concurso de acreedores. Además de que al dejar de devengarse los intereses permite que se pueda pagar al mayor número de acreedores posible el valor de la deuda principal en el orden y prelación reconocido, y pase a segundo término el pago de réditos, siempre que no se trate de los casos de excepción señalados expresamente por el numeral en comento, en cuyo caso se pagarán preferentemente con sus deudas accesorias o intereses.

L.M.E.M.

Artículo 2967. Los capitales debidos serán pagados en el orden establecido en este título, y si después de satisfechos quedaren fondos pertenecientes al concurso, se pagarán los réditos correspondientes, en el mismo orden en que se pagaron los capitales, pero reducidos los intereses al tipo legal, a no ser que se hubiere pactado un tipo menor. Sólo que hubiere bienes suficientes para que todos los acreedores queden pagados, se cubrirán los réditos al tipo convenido que sea superior al legal.

Comentario. Como se ha hecho referencia en la parte final del comentario al a. anterior, la intención de poner en un segundo término el pago de los réditos es buscar la protección de los acreedores bajo un principio de equidad, de manera que sean pagados, como mínimo, los capitales, y así el daño sufrido se vea minimizado. La intención del legislador es que se satisfagan, en la mayor medida posible y de la manera más justa y equitativa, las deudas hasta donde el patrimonio del deudor alcance.

L.M.E.M.

Artículo 2968. El deudor puede celebrar con sus acreedores los convenios que estime oportunos, pero esos convenios se harán precisamente en junta de acreedores debidamente constituida.

Los pactos particulares entre el deudor y cualquiera de sus acreedores serán nulos.

Comentario. Al iniciar el concurso, todos los acreedores persiguen el mismo fin, por ello es que la ley les da el derecho de intervenir en las decisiones que se tomen, con la condición de que lo hagan en conjunto y no por separado; con el fin de evitar desigualdad o inequidad en la satisfacción de las deudas en concurso y que en su caso se susciten acuerdos que beneficien sólo a unos cuantos y perjudiquen el interés de aquellos acreedores que no hayan participado en la toma de decisión, las votaciones deben ser por mayoría y conforme a las formalidades señaladas en los aa. subsecuentes, pues además dicho convenio puede traer consigo la posibilidad de que el deudor se restablezca al obtener por común acuerdo de los acreedores la quita de intereses u otras deudas accesorias.

L.M.E.M.

Artículo 2969. La proposición de convenios se discutirá y pondrá a votación, formando resolución el voto de un número de acreedores que compongan la mitad y uno más de los concurrentes, siempre que su interés en el concurso cubra las tres quintas partes del pasivo, deducido el importe de los créditos de los acreedores hipotecarios y pignoratícios que hubieren optado por no ir al concurso.

Comentario. Una fórmula de votación poco utilizada en la legislación, la de una mayoría simple (la mitad más uno de los acreedores) que finalmente se convierte en una mayoría calificada porque esa mayoría simple de acreedores debe representar una mayoría calificada del 60% del monto de los créditos.

Lo anterior legitima la decisión, en tanto considera la porción de la deuda que representan los que votaron y por ende la hace extensiva a aquellos que no se manifestaron a favor, como también a los que no participaron en la deliberación mencionada, esto siempre que hubieran sido debidamente

notificados de la fecha fijada para la votación todos los acreedores. Hace hincapié también en que los créditos hipotecarios y pignoratícios son preferentes y habrán de ser pagados en la medida en que fueron asegurados, por lo que el acuerdo en mención no puede afectar la parte que corresponda para solventar tales deudas sino únicamente la parte que reste, con la que se pagará a la masa conformada por los acreedores de otra clase.

L.M.E.M.

Artículo 2970. Dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la junta en que se hubiere aprobado el convenio, los acreedores disidentes y los que no hubieren concurrido a la junta podrán oponerse a la aprobación del mismo.

Comentario. No obstante a lo establecido en el a. anterior, la norma prevé un plazo para que aquellos acreedores que no asistieron a la votación o los disidentes de la deliberación común puedan manifestar su desacuerdo al respecto, con lo que se garantiza su derecho de audiencia siempre que dicha inconformidad se funde en las causas expresas señaladas en el a. siguiente.

L.M.E.M.

Artículo 2971. Las únicas causas en que podrá fundarse la oposición al convenio serán:

I. Defectos en las formas prescritas para la convocación, celebración y deliberación de la junta;

II. Falta de personalidad o representación en alguno de los votantes, siempre que su voto decida la mayoría en número o en cantidad;

III. Inteligencias fraudulentas entre el deudor y uno o más acreedores, o de los acreedores entre sí, para votar a favor del convenio;

IV. Exageración fraudulenta de créditos para procurar la mayoría de cantidad;

V. La inexactitud fraudulenta en el inventario de los bienes del deudor o en los informes de los síndicos para facilitar la admisión de las proposiciones del deudor.

Comentario. Si bien la ley permite la oposición al convenio de acreedores, también es cierto que la construye a causales específicas que deberán ser analizadas por el juez para determinar su procedencia. Por tanto, este a. tiende a la protección de todos los acreedores en el sentido de que limita la posible oposición a las decisiones de la junta, lo cual retrasaría el procedimiento.

L.M.E.M.

Artículo 2972. Aprobado el convenio por el juez, será obligatorio para el fallido y para todos los acreedores cuyos créditos daten de época anterior a la declaración, si hubieren sido citados en forma legal, o si habiéndoles notificado la aprobación del convenio no hubieren reclamado contra éste en los términos prevenidos en el Código de Procedimientos Civiles, aunque esos acreedores no estén comprendidos en la lista correspondiente, ni hayan sido parte en el procedimiento.

Comentario. La certeza y legitimidad del convenio se sustenta, además de la votación mayoritaria de los acreedores, en la aprobación que haga el juez competente del mismo cuando éste considere cumplidas las formalidades establecidas en la ley para tal efecto, al considerar el legislador que por tratarse de aspectos técnicos de los cuales depende la validez y existencia de un acto jurídico, como es el convenio de acreedores, la valoración de los requisitos legales no puede dejarse a los acreedores, sino que será el juez, en su calidad de rector del procedimiento, quien revise que se cumpla con lo necesario.

Tanto este a. como los anteriores (aa. 2968-2971) están planteados como medidas para prevenir el abuso en la oposición de los convenios. No se debe perder de vista que el propósito del concurso es agilizar y procurar el pago de las deudas en favor de los acreedores de la forma más justa y equitativa posible, por lo cual tienen que existir ciertos límites para la interposición de recursos que puedan retrasar el procedimiento.

Ello en la inteligencia de que previamente fueron analizados los requisitos esenciales y en la forma que exige la ley para su validez, esto para dar

certeza a los efectos que el convenio produzca tanto para los acreedores reconocidos como para aquellos que no hicieron valer sus derechos en el concurso, siempre que las obligaciones a su favor se hayan generado previo a éste y, desde luego, hayan sido notificados debidamente de la solicitud de concurso.

L.M.E.M.

Artículo 2973. Los acreedores hipotecarios y los pignoraticios podrán abstenerse de tomar parte en la junta de acreedores en la que haga proposiciones el deudor, y en tal caso, las resoluciones de la junta no perjudicarán sus respectivos derechos.

Si por el contrario, prefieren tener voz y voto en la mencionada junta, serán comprendidos en las esperas o quitas que la junta acuerde, sin perjuicio del lugar y grado que corresponda al título de su crédito.

Comentario. Si bien los acreedores hipotecarios y pignoraticios se encuentran asegurados en su pago con derechos reales por encima de los acreedores de otra clase, de cualquier manera, el legislador les brinda la opción a participar en la junta de acreedores y beneficiarse de los convenios cuando así convenga a sus intereses, con los efectos de considerarlos en las quitas o esperas que la junta acuerde y que puede atender a que su crédito no pueda ser satisfecho del todo con la garantía que tienen a su favor.

L.M.E.M.

Artículo 2974. Si el deudor cumpliere el convenio, quedarán extinguidas sus obligaciones en los términos estipulados en el mismo; pero si dejare de cumplirlo en todo o en parte, renacerá el derecho de los acreedores por las cantidades que no hubiesen percibido de su crédito primitivo, y podrá cualquiera de ellos pedir la declaración o continuación del concurso.

Comentario. Siendo la condición resolutoria tácita una regla general en los contratos bilaterales para el caso de incumplimiento —conforme a lo estipulado en el a. 1949 de este Código—, cuyo efecto es que la parte perju-

dicada pueda optar por la resolución del acuerdo de voluntades, la norma en comento prevé, como un efecto más de la rescisión de dicho acuerdo de voluntades plasmado en el convenio, el renacimiento del derecho de los acreedores respecto de las cantidades que no hubieran percibido de su crédito primitivo, al no acatar el fallido el convenio, así como la posibilidad de solicitar la declaración o continuación del concurso, pues ello obedece a la causa que dio origen al mismo, como la necesidad de pagar a los acreedores una deuda anticipadamente a su vencimiento por la falta de liquidez del deudor.

L.M.E.M.

Artículo 2975. No mediando pacto expreso en contrario entre deudor y acreedores, conservarán estos su derecho, terminado el concurso para cobrar, de los bienes que el deudor adquiriera posteriormente, la parte de crédito que no le hubiere sido satisfecha.

Comentario. Si bien la finalidad del concurso de acreedores es pagar a éstos las obligaciones reconocidas en su totalidad o en su caso hasta el valor que alcancen a cubrir los bienes que integren el patrimonio del deudor, este a. prevé que de no pactarse al respecto, aunque se concluya el concurso, podrá el acreedor cobrar al deudor la parte que no le haya sido saldada mediante los bienes que éste pudiera adquirir con posterioridad, lo que recalca que, si bien el pago es una forma de terminar las obligaciones, debe establecerse durante el concurso si se tiene por terminada la obligación con el pago en sustitución o con la cantidad que alcance a cubrir el patrimonio del deudor, pues de otra forma se reitera con este numeral que la obligación no se extingue hasta que se cumpla con la totalidad del objeto de la obligación principal y sus accesorios.

L.M.E.M.

Artículo 2976. Los créditos se graduarán en el orden que se clasifican en los capítulos siguientes, con la prelación que para cada clase se establezca en ellos.

Comentario. La preferencia o prelación en el concurso de acreedores significa “la ventaja, primacía o antelación que se da a un competidor sobre otro... según la disposición de las leyes al que tiene mejor derecho” (Escriche, Joaquín, Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense, México, Miguel Ángel Porrúa Grupo Editorial y otros, 1998, p. 548). Dicha prevalencia se establece a través de otorgar un orden y grado a cada acreedor atendiendo al derecho consignado en la obligación que reclama, esto es, a la naturaleza de la fuente obligacional, lo cual privilegia la ley para pagarlo antes que otros créditos, como es el caso de los derechos laborales de orden público o los fiscales; así también se consideran las obligaciones que se garantizan con bienes específicos para cubrirlas preferentemente a otras, tales como la prenda o la hipoteca, siguiendo otro orden de preferencia las obligaciones que no sean de la clase ante señalada, cuyo pago obedecerá a la fecha en que se contrajo la deuda.

L.M.E.M.

Artículo 2977. Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquella constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata.

Comentario. Esta norma no es sino la expresión de la preferencia del que tiene un derecho anterior: qui prior is tempore, potiores iure, principio que supedita su aplicación a la certeza que se tenga de la fecha en que se contrajo la obligación, lo cual ocurre a criterio de nuestro supremo tribunal, cuando son formalizadas o certificado el documento en el que se consignan éstas ante fedatario público o funcionario autorizado, o que son inscritos en el Registro Público de la Propiedad de su ubicación, o bien a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes, como se establece en la Jurisprudencia núm. 913198. INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO. Certeza que también otorgan las normas individualizadas, como las sentencias ejecutoriadas que declaran derechos a favor de quien solicita el reconocimiento, prelación y pago de un crédito a su favor, y que haya sido

inscrita con anterioridad al de los ulteriores acreedores a que hace referencia la Tesis aislada núm. 185034. TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. NO ESTÁ OBLIGADO A PROMOVERLA EL ACREEDOR QUE TIENE PRELACIÓN DE PAGO DE SU CRÉDITO, RESPECTO AL DE LOS ULTERIORES.

L.M.E.M.

Artículo 2978. Los gastos judiciales hechos por un acreedor, en lo particular, serán pagados en el lugar en que deba serlo el crédito que los haya causado.

Comentario. La falta de pago de una obligación a su vencimiento obliga al sujeto activo a solicitar a la jurisdicción el cumplimiento forzoso de la misma, lo que origina a éste gastos judiciales, que en esa misma lógica deben ser pagados por el fallido, pues al derivar de la necesidad de exigir el cumplimiento de una obligación principal, éstos se vuelven accesorios a aquélla y, por ende, deben atender a las reglas del pago de las obligaciones, concretamente en lo que se refiere al lugar donde éstas deben cumplirse.

L.M.E.M.

Artículo 2979. El crédito cuya preferencia provenga de convenio fraudulento entre el acreedor y el deudor, pierde toda preferencia, a no ser que el dolo provenga sólo del deudor, quien en este caso será responsable de los daños y perjuicios que se sigan a los demás acreedores, además de las penas que merezca por el fraude.

Comentario. Al ser fraudulento el convenio celebrado, dicho acto debe ser declarado nulo y en consecuencia su objeto —dar preferencia a determinados acreedores— ya no se cumple, de acuerdo con las reglas generales de las obligaciones, retrotrayéndose por ende los efectos que éste pudo haber producido en el proceso concursal.

En este sentido, la nulidad será declarada a instancia de los acreedores, en cuyo perjuicio puede devenir el acto, y para ello deben acreditar que se beneficia a uno en perjuicio de otros y además que el deudor tenía la intención

o ánimo de afectarles con la concesión que se pretenda nulificar, a lo que resulta aplicable la Tesis núm. 184366. ACCIÓN PAULLIANA, NATURALEZA, FINALIDAD Y PRESUPUESTOS DE PROCEDENCIA DE LA (CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

L.M.E.M.

CAPÍTULO II

De los créditos hipotecarios y pignoratícios y de algunos otros privilegios

Artículo 2980. Preferentemente se pagarán los adeudos fiscales provenientes de impuestos, con el valor de los bienes que los hayan causado.

Comentario. El a. 149, último párrafo, del CFF establece que iniciado el concurso, el juez deberá dar aviso a las autoridades fiscales para que haga exigibles los créditos a su favor. Ello responde a que los créditos fiscales, por su naturaleza, implican obligaciones cuyo beneficiario será el propio Estado, pues se trata de percepciones que la Federación debió obtener para su manejo y aplicación a efecto de cumplir con sus fines.

De ahí que el órgano jurisdiccional, como integrante de uno de los poderes del Estado, deba coadyuvar en ese interés dando aviso a las autoridades que representen los pasivos de carácter fiscal. Créditos a los que la norma otorga preferencia frente a otros, aunque éstos igualmente se ponderan en importancia con determinados derechos crediticios, a los que ya se ha hecho alusión, y que se mencionan en aa. subsecuentes, como ilustra la Tesis núm. 175272, PRELACIÓN DE CRÉDITOS. PREFERENCIA ENTRE UN FISCAL Y UN HIPOTECARIO.

L.M.E.M.

Artículo 2981. Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios, no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud

de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos.

Comentario. Este aparente privilegio en realidad tiene que ver con el hecho de que el pago está ya garantizado por un derecho real y, por tanto, existe la forma de hacer efectiva esa garantía sobre los bienes que específicamente acordaron desde un inicio el deudor y su acreedor.

Es así que cuando se intenta la acción hipotecaria para obtener el pago del crédito respectivo, el juicio debe tramitarse en la vía especial ante un juez de primera instancia en materia civil, procedimiento que se llevará conforme a sus propias normas adjetivas y con lo cual se relaciona la Jurisprudencia núm. 172113. ACCIÓN HIPOTECARIA. DEBE TRAMITARSE EN LA VÍA ESPECIAL ANTE UN JUEZ CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

L.M.E.M.

Artículo 2982. Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

Comentario. Si bien la naturaleza de la garantía en los créditos hipotecarios les coloca en una clase especial que les distingue de otros acreedores, bien puede ser el caso que dicho medio de aseguramiento se haya otorgado a favor de varios, para lo cual también prevé la norma agilizar el cobro de las obligaciones que tienen esas características (garantía sobre un bien específico), constituyendo así un concurso particularmente para dicho tipo de sujetos, respetando el orden y prelación a sus créditos en función de la fecha en que se constituyó la garantía o cuando se realizó el registro, pues es a partir del acto registral cuando surte efectos contra terceros la garantía y se da certeza de la fecha de su constitución.

L.M.E.M.

Artículo 2983. Cuando el valor de los bienes hipotecados o dados en prenda no alcanzare a cubrir los créditos que garantizan, por el saldo deudor, entrarán al concurso los acreedores de que se trata, y serán pagados como acreedores de tercera clase.

Comentario. Los créditos hipotecarios pueden excluirse de los de otra clase según la ley, por recaer la garantía de éstos en un bien específico, pero al ser el caso que dicho bien no sea suficiente para cubrir la totalidad de la obligación, el saldo pendiente deberá ser cobrado conforme al orden que se establece en los aa. subsecuentes, es decir, luego de los acreedores preferentes, los de primera y segunda clase, considerándose como de tercera clase, en los términos del a. 2996.

L.M.E.M.

Artículo 2984. Para que el acreedor pignoraticio goce del derecho que le concede el artículo 2981, es necesario que cuando la prenda le hubiere sido entregada en la primera de las formas establecidas en el artículo 2859, la conserve en su poder o que sin culpa suya haya perdido su posesión; y que cuando le hubiere sido entregada en la segunda de las formas previstas en el artículo citado, no haya consentido en que el deudor depositario o el tercero que la conserva en su poder la entregue a otra persona.

Comentario. Este numeral alude a la trascendencia que tiene en el contrato de prenda la entrega y depósito de la cosa dada en garantía al acreedor, de lo que deriva el requisito que el numeral en comento establece para que el acreedor prendario continúe en la preferencia que la ley le otorga, pues supedita dicha preferencia a que no se haya perdido la posesión del bien objeto de la prenda una vez que éste se haya entregado jurídica o materialmente, o que en caso de haber quedado como depositario el deudor, el acreedor no haya autorizado que aquél lo entregara a otra persona, ya que es en la medida en que se haya conservado el bien que será posible cumplir con la finalidad de la garantía, esto es, cobrar la obligación con el valor del mismo, y en esa congruencia contar con la posibilidad de privilegiar dicho crédito frente a otros.

L.M.E.M.

Artículo 2985. Del precio de los bienes hipotecados o dados en prenda se pagará en el orden siguiente:

I. Los gastos del juicio respectivo y los que causen las ventas de esos bienes;

II. Los gastos de conservación y administración de los mencionados bienes;

III. La deuda de seguros de los propios bienes;

IV. Los créditos hipotecarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2982, comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos tres años, o los créditos pignoratícios, según su fecha, así como sus réditos, durante los últimos seis meses.

Comentario. Sin perjuicio de la preferencia que se otorga a los créditos prendarios o hipotecarios, este a. establece que habrán de ser pagados antes que éstos, las erogaciones que ineludiblemente debieron hacerse para cubrir gastos y en beneficio de los bienes dados en garantía que contribuyeron a conservar el valor y calidad jurídica del correspondiente bien a fin de que no se deterioraran o fueran ejecutados por deudas fiscales, por ejemplo, ante lo cual se justifica el privilegio establecido en las frs. II y III del presente a. para cobrarlos antes que los créditos hipotecarios y pignoratícios, pues ello permitirá conservar la garantía real con la que sería posible pagar las deudas a ellos consignadas, en beneficio de los propios acreedores.

L.M.E.M.

Artículo 2986. Para que se paguen con la preferencia señalada los créditos comprendidos en las fracciones II y III del artículo anterior, son requisitos indispensables que los primeros hayan sido necesarios, y que los segundos consten auténticamente.

Comentario. Se ha manifestado en el comentario al a. anterior que la preferencia otorgada al pago de gastos señaladas en las frs. II y III del numeral en comento es congruente en la medida en que al no haber sido realizados dichos gastos, se podría correr el riesgo de la pérdida o depreciación del bien que permitirá cobrar la obligación que garantizan, pero es evidente que su erogación debe de ser constatada para ser tomados en cuenta, en la tesitura de

que el cubrir dichos gastos obliga a esperar a otros acreedores, además de evitar el daño y actos fraudulentos ocasionados a aquéllos, tal como lo señala la Tesis núm. 358735. HIPOTECAS, PAGO DE GASTOS DE CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A.

L.M.E.M.

Artículo 2987. Si el concurso llega al período en que deba pronunciarse sentencia de graduación, sin que los acreedores hipotecarios o pignoraticios hagan uso de los derechos que les concede el artículo 2981, el concurso hará vender los bienes y depositará el importe del crédito y de los réditos correspondientes, observándose, en su caso, las disposiciones relativas a los ausentes.

Comentario. En esta disposición se toma en cuenta el privilegio que la ley otorga a los acreedores hipotecarios y pignoraticios aunque no se hayan manifestado en el proceso concursal, pero sin que ello afecte la prosecución del mismo, previendo la venta de los bienes y el depósito del importe del crédito y de los réditos correspondientes, remitiéndoles en esos supuestos a las reglas que los aa. 649 y subsecuentes de este ordenamiento establecen para el resguardo de los bienes de aquella persona de la que se ignora el lugar donde se halla y quien lo represente.

L.M.E.M.

Artículo 2988. El concurso tiene derecho para redimir los gravámenes hipotecarios y pignoraticios que pesen sobre los bienes del deudor, o de pagar las deudas de que especialmente responden algunos de estos y entonces, esos bienes entrarán a formar parte del fondo del concurso.

Comentario. La subrogación contemplada en este a. es en sí misma el fundamento legal para que los acreedores puedan liberar el gravamen de un bien dado en garantía hipotecaria o pignoraticia en beneficio de todos los involucrados, en tanto que los acreedores de otras clases pagarán el valor

de la deuda correspondiente a fin de incorporar a la masa del concurso el precio actualizado del bien al momento de venderlo para pagar las demás deudas.

L.M.E.M.

Artículo 2989. Los trabajadores no necesitan entrar al concurso para que se les paguen los créditos que tengan por salarios o sueldos devengados en el último año y por indemnizaciones. Deducirán su reclamación ante la autoridad que corresponda y en cumplimiento de la resolución que se dicte, se enajenarán los bienes que sean necesarios para que los créditos de que se trata se paguen preferentemente a cualquiera otros.

Comentario. No puede dejar de invocarse la fr. XXII del apartado A del a. 123 constitucional cuando se trata de la preferencia que los trabajadores tienen sobre cualquier otro acreedor en concurso, ya que así se establece expresamente en la ley como en los diversos criterios interpretativos al respecto, por tratarse de derechos de especial rango frente a otros que exime a los acreedores de esta naturaleza a reclamar sus obligaciones en concurso, sino que pueden y deben hacerlo ante la autoridad competente en la materia.

Ahora bien, aunque dicha preferencia no limita al beneficiario trabajador para que le sean pagadas todas las retribuciones que le son debidas por el desempeño de su actividad laboral, sí debe mencionarse que la preferencia a que alude este numeral se limita únicamente a los salarios que correspondan al periodo que expresamente señala, lo que así se interpreta en la Tesis núm. 182671. CRÉDITOS LABORALES PREFERENTES EN CASO DE CONCURSO O QUIEBRA. CONCEPTO DE SALARIOS O SUELDOS DEVENGADOS EN EL ÚLTIMO AÑO.

L.M.E.M.

Artículo 2990. Si entre los bienes del deudor se hallaren comprendidos bienes muebles o raíces adquiridos por sucesión y obligados por el autor de la herencia a ciertos acreedores,

podrán estos pedir que aquéllos sean separados y formar concurso especial con exclusión de los demás acreedores propios del deudor.

Comentario. Al igual que en otros casos, la norma prevé la constitución de un concurso especial para los acreedores cuyas obligaciones estén garantizadas o ligadas a bienes que el fallido adquirió por sucesión, lo que pretende reconocer el régimen y situación jurídica a los que obedece una parte del patrimonio que fue transmitida al fallido por efectos de la muerte de un tercero ajeno al concurso.

L.M.E.M.

Artículo 2991. El derecho reconocido en el artículo anterior no tendrá lugar:

I. Si la separación de los bienes no fuere pedida dentro de tres meses, contados desde que se inició el concurso o desde la aceptación de la herencia;

II. Si los acreedores hubieren hecho novación de la deuda o de cualquier otro modo hubieren aceptado la responsabilidad personal del heredero.

Comentario. La preferencia y reconocimiento que la ley otorga a los créditos garantizados con bienes que el fallido adquirió por herencia se supedita a los requisitos establecidos en este numeral, el primero de ellos se refiere al tiempo en que los interesados tienen para ser diligentes en la salvaguarda y exigencia de sus respectivos derechos de crédito, estableciendo un lapso que se estima prudente para que dichos acreedores puedan solicitar el reconocimiento y preferencia de un derecho sobre el de otros, sin que ello retarde o afecte el derecho de la masa de acreedores de distinta clase en el concurso por negligencia o falta de interés de tales acreedores y, por otra parte, el segundo de los presupuestos se establece en congruencia a los efectos y características que la novación tiene en relación con la garantía de la deuda, o bien que la obligación contraída por el autor de la herencia hubiera sido garantizada con

derechos personales del deudor en sustitución de los bienes de la herencia que le correspondieran.

L.M.E.M.

Artículo 2992. Los acreedores que obtuvieren la separación de bienes, no podrán entrar al concurso del heredero, aunque aquellos no alcancen a cubrir sus créditos.

Comentario. Es clara la distinción que la norma establece para otorgar preferencia y reconocimiento a los derechos que se tengan sobre cada uno de los bienes que conforman el patrimonio del deudor en función de la naturaleza del derecho y a la obligación que garanticen cada uno de los bienes. Así, las deudas garantizadas con bienes sucedidos al fallido sólo podrán ser pagadas hasta el monto que alcancen los mismos y no así de la masa del concurso, pues éste es un patrimonio distinto del de la sucesión y por ende no formaba parte de las obligaciones del de cujus, sino que se limita a la garantía real precitada.

L.M.E.M.

CAPÍTULO III

De algunos acreedores preferentes sobre determinados bienes

Artículo 2993. Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

I. La deuda por gastos de salvamento, con el valor de la cosa salvada;

II. La deuda contraída antes del concurso, expresamente para ejecutar obras de rigurosa conservación de algunos bienes, con el valor de estos; siempre que se pruebe que la cantidad prestada se empleó en esas obras;

III. Los créditos a que se refiere el artículo 2644, con el precio de la obra construida:

IV. Los créditos por semillas, gastos de cultivo y recolección, con el precio de la cosecha para que sirvieron y que se halle en poder del deudor;

V. El crédito por fletes, con el precio de los efectos transportados, si se encuentran en poder del acreedor;

VI. El crédito por hospedaje, con el precio de los muebles del deudor que se encuentren en la casa o establecimiento donde está hospedado;

VII. El crédito del arrendador, con el precio de los bienes muebles embargables que se hallen dentro de la finca arrendada o con el precio de los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico;

VIII. El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, o del vencimiento, si la venta fue a plazo.

Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieren sido inmovilizados;

IX. Los créditos anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados y solamente en cuanto a créditos posteriores.

Comentario. Este a. liga determinados bienes a las obligaciones que accesoriamente se generaron para su conservación o el cumplimiento del fin inherente a cada uno de ellos en congruencia con la fuente de la que emanan dichas deudas, como en el respeto a los intereses de los acreedores de otras clases en el concurso, cuyos bienes o derechos no deben ser afectados por dichas obligaciones.

En esa inteligencia se sigue la regla general del pago y prelación de los créditos, relativa a solventar la deuda hasta el valor que alcancen los bienes, cuya existencia y deuda se debe al fin para el que fueron destinados o constituidos en garantía.

L.M.E.M.

CAPÍTULO IV

Acreedores de primera clase

Artículo 2994. Pagados los acreedores mencionados en los dos capítulos anteriores y con el valor de todos los bienes que queden, se pagarán:

I. Los gastos judiciales comunes, en los términos que establece el Código de Procedimientos;

II. Los gastos de rigurosa conservación y administración de los bienes concursados;

III. Los gastos de funerales del deudor, proporcionados a su posición social, y también los de su mujer e hijos que estén bajo su patria potestad y no tuviesen bienes propios;

IV. Los gastos de la última enfermedad de las personas mencionadas en la fracción anterior, hechos en los últimos seis meses que precedieron al día del fallecimiento:

V. El crédito por alimentos fiados al deudor para su subsistencia y la de su familia, en los seis meses anteriores a la formación del concurso;

VI. La responsabilidad civil en la parte que comprende el pago de los gastos de curación o de los funerales del ofendido y las pensiones que por concepto de alimentos se deban a sus familiares. En lo que se refiere a la obligación de restituir, por tratarse de devoluciones de cosa ajena, no entra en concurso, y por lo que toca a las otras indemnizaciones que se deban por el delito, se pagarán como si se tratara de acreedores comunes de cuarta clase.

Comentario. Los bienes que no estén reservados para pagar alguno de los créditos privilegiados se destinarán para pagar a la masa de acreedores que no gozan de tales preferencias legales, sin embargo, es igualmente establecido un orden para ese efecto, el cual obedece a la importancia y necesidad que los originó y que redundan en el beneficio de la generalidad de los demás acreedores, pues se erogaron con motivo de obtener el pago forzoso de la deuda ante la negativa o imposibilidad del deudor o también para la conservación del patrimonio con el que cobrarían sus obligaciones, sin que se omita a los

que ineludiblemente debió cubrir el deudor por ser inherentes a los fines de subsistencia y vida familiar, como a la dignidad de la persona, salud y gastos funerarios, lo cual permite delimitar los excesos y cuantías a criterio del juzgador, además de que se limita al lapso expresamente señalado.

L.M.E.M.

CAPÍTULO V

Acreedores de segunda clase

Artículo 2995. Pagados los créditos antes mencionados, se pagarán:

I. Los créditos de las personas comprendidas en las fracciones II, III y IV del artículo 2935, que no hubieren exigido la hipoteca necesaria;

II. Los créditos del erario que no estén comprendidos en el artículo 2980 y los créditos a que se refiere la fracción V del artículo 2935, que no hayan sido garantizadas en la forma allí prevenida;

III. Los créditos de los establecimientos de beneficencia pública o privada.

Comentario. Se denota en este a, y los que preceden, la distinción y preferencia legal a las obligaciones que se pagan antes que otras, así, el numeral en comento señala expresamente, en sus tres frs., diversos derechos de los que no se quiere omitir su reconocimiento y que son propios a los coherederos, descendientes, menores y demás incapacitados que, con su derecho de pedir la constitución de garantía hipotecaria para asegurar el pago de las obligaciones señaladas en el a. 2935, no pudieron hacerlo dada la insolvencia y estado jurídico que guarda el patrimonio del fallido y que por ello se da una preferencia determinada.

Lo que en esa lógica es aplicable también para los créditos del Estado, los pueblos y establecimientos públicos, además de aquéllos no contemplados en el a. 2980, esto es, los que no provengan de impuestos, como son el pago

de cualquier otra contribución, como el pago de derechos, contribuciones de mejoras o cualquier otro de origen fiscal a nivel federal, estatal o municipal que tenga el Estado derecho a percibir para el cumplimiento de sus fines y que al no haber sido posible asegurararlo con hipoteca, se otorga cierta preferencia a su pago.

Finalmente menciona los créditos de establecimientos de beneficencia pública o privada que tienen un fin social a través de instituciones que proporcionan ayuda y están al servicio de los más necesitados.

L.M.E.M.

CAPÍTULO VI

Acreedores de tercera clase

Artículo 2996. Satisfechos los créditos de que se ha hablado anteriormente, se pagarán los créditos que consten en escritura pública o en cualquier otro documento auténtico.

Comentario. La certeza y seguridad jurídica que otorga el instrumento otorgado ante un fedatario permite privilegiar el pago de los créditos consignados en uno de ellos.

Lo anterior se afirma tomando en cuenta que la forma legal da certeza de la fecha de realización del acto y por ende la preferencia al pago de la obligación ahí consignada, pues toma vigencia el ya mencionado axioma universal “prior tempore, potior jure”, el cual se hace eficaz con el registro hecho por el fedatario ante el cual se celebró el acto en cuestión, cuyos efectos declarativos son oponibles a terceros y dan lugar a considerar también que “el primero en registro es el primero en derecho”.

Además, la prelación en comento puede atender también a la certeza que de su contenido y fecha otorgue un documento considerado como auténtico. Cualidad que se demuestra por la existencia regular sobre los documentos, de los sellos, firmas y otros signos exteriores, que en su caso prevengan las leyes, siendo así que los documentos autorizados con una firma o rúbrica con facsímil del funcionario público en ejercicio no puede ser considerado

con esa calidad; requisitos que se establecen en el criterio interpretativo núm. 203769. DOCUMENTO PÚBLICO, ES IMPRESCINDIBLE QUE ESTÉ CON FIRMA AUTÓGRAFA DEL FUNCIONARIO PÚBLICO EN EJERCICIO PARA QUE SEA AUTÉNTICO EL.

L.M.E.M.

CAPÍTULO VII

Acreedores de cuarta clase

Artículo 2997. Pagados los créditos enumerados en los capítulos que preceden, se pagarán los créditos que consten en documento privado.

Comentario. El hecho de que un instrumento sea de carácter privado no le resta validez, pero si recibe una graduación menor en la preferencia para su pago, la existencia y autenticidad del documento deberán ser probadas por quien introduce dicho instrumento al juicio para reclamar su cumplimiento, lo que puede acreditarse siempre mediante la ratificación judicial por el autor del mismo o para el caso de que sabiendo éste de su existencia no haya objetado su autenticidad, el contenido o alcance probatorio de dicho documento durante el proceso, además de que cumpla con los requisitos legales de existencia. En ese sentido la Jurisprudencia núm. 160122, Décima Época. DOCUMENTOS PRIVADOS NO RATIFICADOS. SI NO SE PUSO EN DUDA SU AUTENTICIDAD Y CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES RESPECTIVOS PUEDEN SERVIR DE BASE PARA LA CONDENA A LA REPARACIÓN DEL DAÑO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN).

L.M.E.M.

Artículo 2998. Con los bienes restantes serán pagados todos los demás créditos que no estén comprendidos en las disposiciones anteriores. El pago se hará a prorrata y sin atender a las fechas, ni al origen de los créditos.

Comentario. Luego de haberse pagado todas las clases de créditos referidos en aa. precedentes, de haber un remanente en el patrimonio del deudor, éste será repartido para solventar aquellas deudas que por sus características no gozaron de una mejor preferencia y que debieron esperar la liquidación de otras obligaciones, por lo que no se atenderá ya al origen o fecha de las obligaciones para su cumplimiento.

Este pago se hará a prorrata, esto es, de acuerdo con la definición del Diccionario de la lengua española de la Real Academia Española, que la describe como la “Cuota o porción que toca a alguien de lo que se reparte entre varias personas, hecha la cuenta proporcionada a lo más o menos que cada una debe pagar o percibir.”

L.M.E.M.

TÍTULO SEGUNDO

Del Registro Público

CAPÍTULO I

De su organización

Artículo 2999. Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Departamento del Distrito Federal.

Comentario. El a. 121, fr. II, de la Constitución mexicana establece que los bienes muebles e inmuebles se rigen por el lugar de su ubicación, por lo que el Registro Público de la Propiedad (RPP) es local, razón por la cual cada entidad cuenta con su propio registro y forma de organización.

En el Distrito Federal, el RPP actualmente depende de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, y por lo que respecta al Registro Público del Comercio se encuentra dentro de la estructura de la Secretaría de Economía con auxilio de los registros públicos de cada entidad, mediante los convenios de coordinación correspondientes, de

conformidad con lo que establecen los aa. 116 de la Constitución y 18 del Código de Comercio.

L.M.E.M.

Artículo 3000. El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento.

Comentario. Durante mucho tiempo el método de inscripción en el Registro Público fue a través de anotaciones consecutivas en orden cronológico en los libros destinados a ese efecto, que además estaban disgregados de acuerdo al tipo de acto celebrado. Esto generaba que los datos de inscripción de un acto sobre un inmueble estuviera compuesto de una serie de datos que remitían al asiento registral, pero que por su complejidad provocaba recurrentemente errores en las transcripciones.

La modernización de los sistemas y la facilidad para almacenar información a través de medios digitales ha cambiado radicalmente estos sistemas y métodos hasta lograr la homologación en todas las entidades de un “folio electrónico”, el cual es un número único mediante el cual se puede localizar el historial del inmueble que se requiera.

L.M.E.M.

Artículo 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Comentario. El origen del registro de propiedad es conocer la situación de los inmuebles de tal manera que quien pretenda realizar una operación inmobiliaria tenga seguridad jurídica y pueda conocer quién es el propietario y si existen o no gravámenes o limitaciones a su derecho real de propiedad.

El principio de publicidad en derecho registral es probablemente el fundamental en la materia, en tanto que es su origen y esencia, tanto que no es necesario tener un interés legítimo para poder consultar el Registro, así como para obtener copias y constancias de lo que en él obre asentado.

L.M.E.M.

Artículo 3002. El reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público.

Comentario. El Reglamento del RPP en cada entidad se encarga de los requisitos que deben cubrir los servidores públicos del Registro Público.

En el caso del Distrito Federal, la reciente Ley Registral para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2011, establece en su a. 7o. los requisitos para el titular, los cuales son: ser licenciado en derecho; contar con una experiencia mínima de cinco años en la práctica de la profesión, preferentemente registral; tener treinta años cumplidos en el momento de su designación; no encontrarse inhabilitado para desempeñar el cargo, y no haber sido sentenciado por delito doloso que amerite pena corporal.

L.M.E.M.

Artículo 3003. Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

I. Rehúsen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;

III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV. Cometan errores inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

V. No expidan los certificados en el término reglamentario.

Comentario. El caso de los encargados y empleados del RPP a que se refiere este texto deviene de su calidad de servidores públicos, y por ello, tanto este a. como el siguiente prevén que independientemente de las sanciones civiles a las que se hagan acreedores por los daños y perjuicios que puedan ocasionar como consecuencia de una mala actuación, están sujetos, además, a las sanciones penales que marque la ley penal, y por supuesto al régimen de responsabilidades de los servidores públicos, ya que el Estado les ha otorgado una función que al no ser cumplida cabalmente daña no solamente a quien se ve afectado directamente, sino al Estado mismo y a la sociedad en general.

L.M.E.M.

Artículo 3004. Las sentencias firmes que resulten en aplicación del artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.

Comentario. Se refería el maestro Ignacio Galindo Garfias a la “lamentable redacción” de este a. que más bien “debió establecer que independientemente de esta sanción administrativa, el juez podría imponer al responsable, atendiendo a la gravedad de su falta, la inhabilitación definitiva para el ejercicio del cargo, cuando se trate de la comisión de un delito”. Habrá que decir que independientemente de la redacción de este a., en su calidad de servidores públicos, están sujetos a las leyes de responsabilidad locales, y las sanciones administrativas o penales serán las que esas leyes establezcan, amén de la obligación de pago de daños y perjuicios, como se establece en el criterio jurisprudencial núm. 172689, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. SU DIRECTOR Y LOS DELEGADOS SON AUTORIDADES DEPENDIENTES DEL EJECUTIVO LOCAL Y, POR TANTO, SUS DETERMINACIONES QUEDAN SUJETAS A LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN QUE PREVÉ LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE CHIAPAS, PREVIO A INSTAR EL JUICIO DE AMPARO.

CAPÍTULO II

Disposiciones comunes de los documentos registrables

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Comentario. Si uno de los objetivos principales del RPP es la legitimación, necesariamente el acto jurídico a inscribirse debe contar con todos los elementos de forma y de fondo que la ley aplicable al caso requiera. Será a partir de ello que pueda cerrarse el círculo de legitimidad, a través de la inscripción en el RPP, que legitime el acto y brinde certeza jurídica a quien recurra al mismo.

Por otro lado, se menciona al juez como fedatario, lo cual hay que contextualizar a través de la interpretación armónica de este a. con el a. 2317 del propio CC, el a. 58 de la LOTSJDF y el a. 556 del CPCDF, en su caso los de las legislaciones locales correspondientes, puesto que los funcionarios judiciales en quienes se deposita la fe pública son los secretarios, y no exactamente los jueces, como se lee en la Tesis núm. 180169. CONTRATO PRIVADO TRASLATIVO DE DOMINIO. SU RATIFICACIÓN ANTE EL JUEZ COMPETENTE IMPLICA LA ASISTENCIA DEL SECRETARIO QUE LA AUTENTIFICA Y VALIDA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

L.M.E.M.

Artículo 3006. Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Comentario. El a. 121 de la Constitución mexicana, como parte del espíritu federal en el que se constituyó nuestro país, establece que los actos otorgados en forma fidedigna en cualquier entidad de la República tendrán entera fe y crédito en las demás entidades de la Federación.

Asimismo, se refiere este a. a reglas y formalidades generales que deben atenderse para la inscripción de actos generados en otro idioma y a resoluciones emitidas en el extranjero, que se entienden a la luz de los principios de seguridad y certeza jurídicas, puesto que los actos inscritos deben además de estar legitimados, cumplir con la finalidad de publicidad, de manera tal que cualquiera que recurra al RPP pueda comprender los actos que ahí aparezcan.

Es necesario también tomar en consideración si el Estado en el que se emitió el acto ha suscrito y ratificado la Convención de la Haya por la que se Suprime el Requisito de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros, adoptada en La Haya, Países Bajos, el 5 de octubre de 1961, mejor conocida como Convención de la Apostilla, para determinar si la debida legalización a la que se refiere este a. consiste en la legalización de los documentos o en la simplificada “apostilla”.

L.M.E.M.

Artículo 3007. Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Comentario. Ratifica este a. el principio de publicidad registral en su aspecto material. La falta de registro de un acto que por norma debe ser inscrito tendrá como resultado que no surta efectos en perjuicio de terceros, puesto que la inscripción otorga además la presunción de la existencia del acto y precisamente la oponibilidad de los actos inscritos frente a terceros.

L.M.E.M.

Artículo 3008. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Comentario. En el caso del derecho mexicano, la inscripción en el Registro Público tiene únicamente efectos declarativos y no constitutivos de derechos; esto es, la sola inscripción de un acto no es un elemento de existencia del acto, únicamente genera la oponibilidad frente a terceros, pero para las partes el acto surte todos sus efectos, independientemente de su inscripción. El mero registro no es suficiente para otorgar la titularidad si no hay un acto o contrato como origen de ella, puesto que las consecuencias de derecho provienen de ese acto o contrato y no de su registro, como bien señala la Tesis núm. 232800, REGISTRO PÚBLICO. EFECTOS DE LA INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.

Asimismo, ilustra con gran claridad el contenido de este a., la Tesis núm. 172932, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.

L.M.E.M.

Artículo 3009. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Comentario. Si bien ni el CC ni las leyes y reglamentos en materia registral definen al tercero de buena fe, en la doctrina, teóricos como Bernardo Pérez Fernández del Castillo e Ignacio Galindo Garfias lo han definido como

quien, sin intervenir en un acto o contrato, tiene en relación con la cosa que ha sido objeto del acto, un derecho adquirido por título oneroso amparado por una inscripción derivada de otra proveniente de una serie no interrumpida de inscripciones y por el principio de publicidad registral. En otras palabras, es tercero de buena fe el que adquiere, de acuerdo con los datos que aparecen públicamente en el Registro, y está protegido porque no conocía los vicios de la inscripción siempre y cuando haya adquirido su derecho a título oneroso.

L.M.E.M.

Artículo 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Comentario. Nuestro sistema legal prevé la figura del fedatario público, ya sea un servidor público, un notario o un corredor, para que los actos que se celebran ante ellos o pasen por su fe reúnan ciertos requisitos previos, cumplan con la legislación vigente que corresponda al tipo de acto de que se trate y, finalmente, sean inscritos en el RPP a fin de darle publicidad y, en consecuencia, seguridad jurídica a terceros.

Por ello, este CC determina que la inscripción presume la existencia del derecho, puesto que antes de la inscripción ya pasó por todo un procedimiento y trámite que hace pensar que tal derecho existe y corresponde al que aparece como titular en dicho registro, y por eso también el impugnar la existencia de un derecho inscrito implica también necesariamente que se demande la nulidad o cancelación del asiento en que conste el derecho controvertido.

L.M.E.M.

Artículo 3011. Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

Comentario. En la actualidad, la forma determinada para la inscripción de derechos reales o gravámenes es a través de folios electrónicos numerados y autorizados en los que se asientan inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas, avisos notariales y asientos de presentación.

En el caso de los gravámenes a que se refiere este a., habría que decir que en el caso de las hipotecas debe tenerse claro que, aun a pesar de no estar inscrita, no significa que ésta no tenga prelación sobre derechos personales, puesto que un acreedor de esa clase no tiene la calidad de tercero para efectos registrales, pues no es titular de un derecho real. Véase Tesis núm. 180142, HIPOTECA. TIENE PRELACIÓN SOBRE LOS DERECHOS PERSONALES, INDEPENDIENTEMENTE DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL).

L.M.E.M.

Artículo 3012. Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezca a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno solo de aquellos.

Comentario. Este a. ha sido objeto de inagotables opiniones debido a que no existe una disposición que determine la forma y términos para hacer el asiento o anotación de la sociedad conyugal. Los tribunales federales también se han pronunciado de manera recurrente a lo largo de los años sobre este tema, a fin de ir resolviendo mediante sus criterios, la realidad en el momento que acontece.

Hay que considerar, por supuesto, la calidad del acreedor, pues si se trata de derechos personales, tendrá mejor derecho el cónyuge con un derecho real derivado de la sociedad conyugal.

Respecto al tema puede consultarse la Tesis de jurisprudencia núm. 206720, SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO.

L.M.E.M.

De la prelación

Artículo 3013. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción

sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Comentario. Los aa. 2266 y 2982 ya establecen también esta regla para la preferencia en función de la inscripción en el registro que corresponda y atendiendo también a la presunción a que se refiere el a. 3010 ya comentado.

Este a. ratifica el principio de prelación que no es más que el orden de preferencia de un derecho sobre otro.

En el caso del Registro Público, esta preferencia se determina por el momento de la inscripción.

L.M.E.M.

Artículo 3014. Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

Comentario. Si una de las funciones más importantes del RPP es brindar seguridad y certeza, los derechos cuyos asientos obren en él sólo pueden dejar de producir efectos por resolución judicial. Al referirse al tema, Pérez Lasala (cit. por Sergio Sandoval y Antonio Soto en *Jurisprudencia registral inmobiliaria y mercantil*, 2a. ed., México, CGJ-DDF-Instituto Mexicano de Derecho Registral, 1990, p. 67) señala: “Ante todo hay que distinguir la extinción del derecho inscrito y anotado, de la extinción del asiento registral. Normalmente la extinción de un asiento supondrá la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere”.

L.M.E.M.

Artículo 3015. La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad

en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Comentario. Este orden, que otorga un mejor derecho sobre otro, parte de la fecha, en incluso la hora, de presentación del documento en que conste el acto a inscribir y no en cuanto a la fecha de inscripción del mismo. Esto rompe con los obstáculos burocráticos que podrían interferir en la prioridad que la ley concede al primero en solicitar el registro.

L.M.E.M.

Artículo 3016. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales

a partir de la fecha de presentación de aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el Notario, o el Juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

Comentario. Éste es un a. medular para el sistema registral en materia inmobiliaria reproducido prácticamente idéntico en todas las legislaciones locales. Su importancia radica en que establece toda una técnica para la operación de los llamados “avisos preventivos”, que tiene como finalidad determinar con precisión el orden de prelación de las inscripciones y anotaciones a fin de cumplir con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica de los adquirentes de inmuebles. Evidentemente, la función del notario y su responsabilidad en este proceso es de suma importancia, ya que a través de los avisos preventivos establecidos en este a. y la presentación del testimonio en los plazos estipulados se consolida la inscripción, otorgando efectos retroactivos a la misma, a la presentación del primer aviso.

Del contenido de este a. se desprende la protección que la ley otorga desde el primer aviso preventivo al adquirente, de tal forma que en tanto ese aviso se encuentre vigente, hay un impedimento para inscribir otro acto que pudiera

perjudicarlo, pero claro, se establece un plazo prudente de treinta días para que el acto que se pretende, y que fue comunicado en ese primer aviso preventivo, se formalice y se haga la presentación del segundo aviso.

Para el caso, la Tesis jurisprudencial núm. 195464, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES. VIGENCIA DEL CONTRA TERCEROS.

L.M.E.M.

Artículo 3017. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

Comentario. Se reconocen efectos retroactivos al derecho que haya sido objeto de anotación preventiva, siempre y cuando se hayan cumplido los pasos señalados en el a. anterior.

L.M.E.M.

De quiénes pueden solicitar el registro y de la calificación registral

Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

Comentario. Otro de los principios que rigen el derecho registral es el principio de rogación, esto es, que el registro queda sujeto a la solicitud de la parte interesada y en ningún caso puede actuar de oficio. Además, la parte interesada debe contar con un interés legítimo. Respecto de lo que se considera legítimo, en el Diccionario jurídico de don Joaquín Escriche encontramos que: “lo que es conforme a las leyes, lo que está introducido, instituido confirmado o comprobado por alguna ley” (en <http://biblio.juridicas.unam>).

mx/libros/1/364/27.pdf). Esto es, cualquiera a quien la ley conceda ese carácter por tomar parte en el acto a inscribirse podrá solicitar, por sí o a través del notario que tiró la escritura correspondiente, que se hagan los asientos que procedan en el RPP.

Como una excepción encontramos lo establecido en el a. 3012, que permite que cualquiera de los que integren la sociedad conyugal u otro interesado soliciten la rectificación del asiento cuando el bien forme parte de dicha sociedad y sólo aparezca inscrito a nombre de uno de los cónyuges.

L.M.E.M.

Artículo 3019. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Comentario. El principio registral de tracto sucesivo implica el encadenamiento cronológico y sin interrupción de las transmisiones de derechos reales sobre inmuebles. Esto permite brindar seguridad jurídica tanto a adquirentes como a los propietarios, ya que no será posible la inscripción de un acto que no tenga como antecedente inmediato el que aparezca inscrito en el RPP.

La excepción la constituye una finca que no cuente con antecedentes registrales, y su alta en el RPP se logra tras seguir un procedimiento llamado inmatriculación, que puede realizarse por la vía administrativa o por la vía judicial, lo cual permitirá iniciar la cadena o historial registral del inmueble. Véase Tesis núm. 160655, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. CUANDO EL INMUEBLE QUE PRETENDE INSCRIBIRSE NO TIENE ANTECEDENTES REGISTRALES, DEBE SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DENOMINADO INFORMACIÓN AD PERPETUAM O INMATRICULACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ).

L.M.E.M.

Artículo 3020. Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Comentario. Evidentemente habría una incompatibilidad entre dos derechos opuestos o contradictorios, por eso la ley remite a lo ya ordenado por el a. 3016 en cuanto a los avisos preventivos y la vigencia de los mismos, atendiendo al principio de prelación. Véanse los comentarios a los aa. 3015 y 3016.

L.M.E.M.

Artículo 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Comentario. De esta calificación que haga el registrador depende que se haga o no la inscripción. Por esa razón, quien cumpla esa función debe contar con los conocimientos necesarios y el suficiente criterio jurídico para poder determinar la procedencia de la inscripción, ya que requiere de un análisis de forma y fondo; de otra manera, el procedimiento se vuelve tortuoso e ineficaz para el propósito de la existencia misma del registro.

L.M.E.M.

Artículo 3022. La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.

Comentario. Lo establecido en este a. plantea, por una parte, la posibilidad de impugnar la calificación del registrador, para lo cual, en primer término, deberá recurrirse por la vía administrativa y posteriormente por la vía judicial. Por otro lado, el texto ratifica la importancia de las anotaciones preventivas, ya que, independientemente del tiempo que pueda llevar un procedimiento por la vía judicial, los efectos de la inscripción se retrotraen al momento en que se presentó el documento rechazado, siempre y cuando se haya solicitado la anotación preventiva correspondiente, lo cual proporciona seguridad y protección al interesado.

L.M.E.M.

De la rectificación de asiento

Artículo 3023. La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

Comentario. Sin óbice del tipo de error cometido en el asiento registral, es indispensable su rectificación en protección del titular registral y de terceros. La mejor forma de hacer la rectificación es recurrir al título que da origen al asiento, por ser la fuente del mismo.

L.M.E.M.

Artículo 3024. Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

Comentario. Este a. explica qué debe entenderse por error material, lo cual tiene que ver con errores humanos de transcripción o de mecanografía, cuya permanencia puede generar problemas al titular o a terceros, como, por ejemplo, cambiar un número por otro del que aparece en el título original del que deriva la inscripción o asentar incompleto el nombre de alguna de las personas que intervinieron en el acto que se inscribe.

L.M.E.M.

Artículo 3025. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Comentario. Evidentemente, este tipo de errores pueden ser provocados por diferencias de criterio entre el notario que hizo la escritura y el registrador, en cuyo caso la rectificación tendrá que pasar por un proceso más largo en el que se tenga que impugnar la calificación del registrador.

L.M.E.M.

Artículo 3026. Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012, el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.

Comentario. Al tratarse de un error en la interpretación de lo que aparece en el título, la ley prevé, como la mejor manera de solucionarlo, la intervención de todos los interesados. Esto, porque serán ellos quienes ratificarían la voluntad ya manifestada al celebrar el acto, al consentir el asiento en la forma en que lo solicitan; sin embargo, habrá circunstancias en que esto no sea posible, por ejemplo, cuando transcurra cierto tiempo de la celebración del acto y no se localice a alguno de los que intervinieron, o que alguno de ellos no esté de acuerdo con la inscripción, deberán acudir a la interpretación judicial para llegar a una determinación.

Por tanto, este a. va más allá, si aun con el consentimiento de los involucrados el registrador se niega a hacer la inscripción, deberá seguirse el recurso administrativo ante el titular del RPP, y de confirmarse la calificación por éste, se tendrá que recurrir a la vía judicial para que se resuelva la controversia.

L.M.E.M.

Artículo 3027. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.

Comentario. Durante el tiempo que se mantuvo el error en la inscripción, la apariencia jurídica hizo a terceros tener una percepción que, si bien equivocada, presumió su legal existencia, por lo que en este caso no es procedente otorgar efectos retroactivos a la rectificación.

L.M.E.M.

De la extinción de asientos

Artículo 3028. Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Comentario. La protección a terceros deriva de la presunción de veracidad y exactitud de lo asentado en el RPP. Lo que ahí se encuentra inscrito tiene la apariencia jurídica de ser. En consecuencia, para terceros, lo que obra en el RPP es lo que es, y solamente la cancelación del asiento o anotación, o la inscripción de otro título en favor de otro tendrá efectos para terceros.

L.M.E.M.

Artículo 3029. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Comentario. Los atributos de las anotaciones preventivas son más para indicar que hay alguna cuestión en trámite, por lo que su extinción es casi natural.

L.M.E.M.

Artículo 3030. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén

hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Comentario. Como regla general, este a. establece la necesidad del consentimiento de quien es beneficiario de la inscripción o anotación que se pretende cancelar, lo cual se entiende porque el asiento correspondiente se hace en protección de un derecho adquirido por él. Sin embargo, también puede operar la cancelación de un asiento mediante una resolución judicial que así lo ordene. En la teoría del derecho registral, esta regla obedece al principio de consentimiento.

L.M.E.M.

Artículo 3031. Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Comentario. A partir de la necesidad de que la cancelación de un asiento sea cierta jurídicamente y cuente con los requisitos de fondo y forma que la ley determina para ellos se exige la forma de la escritura pública.

L.M.E.M.

Artículo 3032. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Comentario. Se entiende el ánimo de esta disposición desde la perspectiva de que hay actos que pueden versar sobre varios bienes o sobre varios gravámenes impuestos a un solo bien, en cuyo caso puede hacerse la disposición de alguno de esos bienes o cumplirse la obligación que dio origen a alguno de los gravámenes, y como consecuencia sólo procederá la cancelación de la inscripción o anotación a la que se refiera específicamente el bien de que se trate o el

gravamen que ya no tiene razón de ser y subsistan las inscripciones o anotaciones respecto del resto.

L.M.E.M.

Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y

VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Comentario. Evidentemente, para seguridad jurídica tanto del titular registral como de terceros, el cambio en la situación del bien o derecho de que se trate tiene que ser objeto de cancelación. De la misma manera en que se consigna un derecho en el registro, debe quedar constancia de su cancelación ya sea parcial o total en los términos de este a. y el siguiente.

L.M.E.M.

Artículo 3034. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Comentario. La especificidad que exige nuestro sistema registral obliga a la descripción a detalle en las inscripciones, por ello es que se establece tam-

bién en este a. la posibilidad de una cancelación parcial, la cual operará en los dos casos que expresamente se señalan.

L.M.E.M.

Artículo 3035. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

Comentario. La Tesis núm. 205189, CADUCIDAD DE LOS REGISTROS PREVENTIVOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. NO ESTÁ CONDICIONADA A QUE PREVIAMENTE SE SOLICITE SU CANCELACIÓN fija un criterio en el sentido de que no es requisito indispensable la solicitud de cancelación por caducidad, con apoyo en lo establecido en el a. 3028 de este CC; a pesar de este criterio, y de la contundencia del segundo párrafo de este a., en la práctica, el RPP obliga a que se haga la solicitud de cancelación del asiento correspondiente, lo cual implica un trámite burocrático que obstaculiza la circulación inmobiliaria.

L.M.E.M.

Artículo 3036. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

Comentario. Esta presunción nos lleva nuevamente a la apariencia jurídica y a la seguridad y certeza jurídicas para las que fue creado el RPP. Así como lo que aparece inscrito presume la existencia del acto y los derechos que

derivan de él, su cancelación conforme a lo establecido en la ley conlleva la extinción de los mismos.

L.M.E.M.

Artículo 3037. Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Comentario. La protección jurídica que conceden la Constitución mexicana, los tratados y convenciones internacionales firmados y ratificados por México, así como este CC, para los menores e incapaces, se extiende hasta el deber del administrador de sus bienes de acreditar que la obligación que pretende dejar sin efecto, realmente se haya extinguido. Esto porque su función es meramente de administración, en consecuencia, la cancelación de un asiento que corresponda a la liberación de una obligación no puede ser autorizada por los padres, a menos que dicha obligación se haya extinguido o lo ordene un juez.

L.M.E.M.

Artículo 3038. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, pueden hacerse:

I. Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

Comentario. El a. 208 de la LGTOC establece la posibilidad de emisión de obligaciones garantizadas por hipoteca, y el a. 213 de la misma ley

señala la forma en la que se debe hacer la emisión de dichas obligaciones, destacando que el acta por la que se emitan deberá hacerse ante notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando la garantía sea una hipoteca. En consecuencia, esta disposición establece como requisito que su cancelación se realice ante notario. Estos gravámenes hipotecarios tienen la característica particular de que los títulos que los representan siguen considerándose bienes muebles, aun cuando estén garantizados con inmuebles. Señala con acierto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo que “Para cancelar la hipoteca que garantiza el crédito colectivo, en caso de las obligaciones hipotecarias, el representante común de los tenedores manifestará en escritura pública, que el crédito ha sido pagado y los títulos han sido inutilizados. Por lo que se refiere a las cédulas hipotecarias, la institución emisora tiene que incinerarlas haciéndose constar la incineración en acta levantada en presencia de un inspector de la Comisión Nacional Bancaria... Si se trata de títulos cambiarios no seriados tales como pagarés o letras de cambio, será el último tenedor legítimo del documento quien como acreedor de su importe deberá cumplir con lo dispuesto en este artículo”.

L.M.E.M.

Artículo 3039. Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciera constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos, al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Comentario. Como ocurre con los títulos al portador, su tenedor es quien tiene la facultad de recibir el pago haciendo entrega de los títulos respectivos al deudor que paga. El principio es, por supuesto, que la deuda está completamente cubierta y, en consecuencia, los títulos que la amparaban no sean

utilizados y, como en estos casos los titulares son inciertos, la ley obliga a que se lleve un procedimiento judicial en el que se acredite el pago para que sea ordenada la cancelación del gravamen.

L.M.E.M.

Artículo 3040. Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

Comentario. Este a. expresa que, tal como en el caso de las hipotecas comunes, la cancelación parcial es factible; pero exige requisitos especiales para su procedencia, sobre todo el aseguramiento e inutilización de los títulos por el valor equivalente a la parte de la hipoteca que se trata de cancelar y bajo el supuesto de que representen por lo menos la décima parte del total de los títulos emitidos.

L.M.E.M.

Artículo 3041. Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.

Comentario. El representante común debe designarse ante el notario que da fe de la emisión de los títulos y también se deben establecer ahí sus atribuciones, por ello es que debe constar en el instrumento notarial la facultad para solicitar la cancelación.

L.M.E.M.

CAPÍTULO III

Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los títulos inscribibles y anotables

Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Comentario. En nuestro sistema jurídico, los derechos reales sobre inmuebles, su creación, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción deben acreditarse bajo formas específicas señaladas en la ley. Al establecer formalidades para su acreditamiento se busca también que el fondo del acto del que da constancia un instrumento cumpla con los requisitos legales correspondientes.

La fr. II se refiere a la constitución del patrimonio familiar que protege una pertenencia básica a través de la salida del comercio de los bienes que lo constituyen. Véanse aa. 723-746 del CC.

L.M.E.M.

Artículo 3043. Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.

Comentario. La función de las anotaciones preventivas es advertir a los terceros que acudan al RPP acerca de operaciones en trámite respecto de un inmueble, previniendo, como su nombre lo indica, a quien haga una consulta sobre operaciones o trámites pendientes. Además brindan certeza jurídica al determinar con precisión el orden de prelación de las inscripciones y anotaciones a fin de cumplir con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica de los adquirentes de inmuebles. Véase comentario al a. 3016.

L.M.E.M.

De los efectos de las anotaciones

Artículo 3044. La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y

en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el “Diario Oficial” de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Comentario. Se ratifica nuevamente la función de orden y prelación de las anotaciones preventivas, así como de restricción para la circulación inmobiliaria, especialmente para el caso de las frs. IV y VII del a. 3043, en las que se genera el cierre de registro.

De conformidad con el criterio expresado en la Tesis núm. 160176, ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA EN RELACIÓN CON BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. REQUIERE ORDEN EXPRESA Y PROCEDE PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A CARGO DEL QUEJOSO, “las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público, son susceptibles de anotarse preventivamente, con la finalidad de producir el cierre del registro en términos de la resolución correspondiente”, siempre y cuando sea a petición de parte en cumplimiento del principio registral de rogación.

L.M.E.M.

Artículo 3045. Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Comentario. El cierre del Registro implica la imposibilidad de realizar cualquier tipo de operación respecto del inmueble, al menos por el tiempo en que la anotación se encuentre vigente. Es en función de la garantía de seguridad jurídica de los terceros, bajo los principios registrales de publicidad y prelación o preferencia basada en el momento de inscripción.

L.M.E.M.

De la inmatriculación

Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

Comentario. La inmatriculación es el procedimiento para inscribir en el RPP, por primera vez, un inmueble. Aunque cada vez son menos los casos que se presentan, y, aunque parezca increíble, aún existen predios que no cuentan con antecedentes registrales, e independientemente de que se hayan transmitido en múltiples ocasiones, a través de documentos privados, no hay constancia de su existencia registralmente hablando.

El hecho de que estos conflictos no sean tan comunes no obsta para que la legislación prevea las reglas —judicial y administrativa— para la inmatriculación de inmuebles. Es así que el CC establece dos maneras de lograr esta primera inscripción de un inmueble, lo que se describe en los aa. siguientes. Evidentemente, el primer paso siempre será la certificación del propio RPP que dé constancia de la inexistencia de antecedentes en sus acervos, del predio de que se trate.

Como establece la tesis aislada REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. CUANDO EL INMUEBLE QUE PRETENDE INSCRIBIRSE NO TIENE ANTECEDENTES REGISTRALES, DEBE SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DENOMINADO INFORMACIÓN AD PERPETUAM O INMATRICULACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ), la regla general para la inscripción de una operación sobre inmuebles es que el predio de que se trate se encuentre previamente inscrito en el RPP, ya que bajo el principio de tracto sucesivo, la solicitud de inscripción de cualquier acto o

contrato debe contener los antecedentes registrales del inmueble. Pues bien, ésta es la excepción a dicha regla que servirá también para complementar el principio de publicidad y en consecuencia la seguridad jurídica para la que fue creado el RPP.

Hay que resaltar que en el CCDF, por reforma publicada en la Gaceta Oficial del DF del 23 de julio de 2012, el a. correspondiente (3050) fue modificado, reconociendo la inmatriculación administrativa únicamente para tres casos, y quedo de la siguiente manera:

“Artículo 3050.- El Director del Registro Público de la Propiedad ordenará de plano la inmatriculación cuando se trate de:

- a) La inscripción del decreto por el que se incorpore al dominio público del Distrito Federal un inmueble;*
- b) La inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o se trate del título expedido con base en ese decreto;*
- c) La inscripción de parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno en los términos de la ley agraria, bastando la copia certificada de la resolución del tribunal agrario”.*

L.M.E.M.

Inmatriculación por resolución judicial

Artículo 3047. En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Comentario. A través de esta disposición se otorga la posibilidad de obtener, de un tribunal, una declaración judicial de propiedad mediante una información de dominio.

El procedimiento de la información de dominio se lleva a cabo por la vía de jurisdicción voluntaria. En fecha reciente, la SCJN ha emitido la Jurisprudencia núm. 2001667, JUICIO REIVINDICATORIO. EL TÍTULO DE PROPIEDAD DERIVADO DE LA DECLARACIÓN EMITIDA EN UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO, ES APTO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO) mediante la cual se pronuncia en el sentido de que “por disposición expresa del artículo 3059 del Código Civil de dicha entidad —una vez cumplidos los requisitos establecidos para tal efecto—, la declaración que se emita en ese procedimiento, se tendrá como título de propiedad para ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como primer antecedente del bien inmueble; sin perjuicio de que tal inscripción pueda cancelarse mediante mandato judicial contenido en sentencia irrevocable”.

L.M.E.M.

Artículo 3048. En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las prescripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

Comentario. Este procedimiento, igualmente, se sigue por la vía de jurisdicción voluntaria y bajo sus reglas. El CPCDF se ocupa especialmente de estos casos en sus aa. 927-931. La resolución que se dicte permitirá la inscripción primera del inmueble en el RPP, pero únicamente con efectos declarativos y de publicidad, sin que se considere que la inscripción constituya un derecho de propiedad, aunque sí servirá de preparación al poseedor para la prescripción adquisitiva, ya que a partir de la inscripción es posible hacer el cómputo del plazo necesario para que se consume la prescripción.

L.M.E.M.

Artículo 3049. Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

Comentario. El sentido de esta disposición es que el derecho de un tercero interesado quede a salvo para hacer valer lo que considere su derecho; sin embargo, la suspensión del procedimiento de información, del procedimiento de inscripción o de la anotación preventiva de la demanda, queda sujeta a que el opositor dé seguimiento y trámite a su reclamación, ya que la inactivi-

dad durante seis meses tendrá como resultado que quede sin efecto. Y esto se entiende porque no puede mantenerse de forma permanente una situación de incertidumbre respecto del inmueble de que se trate.

L.M.E.M.

Inmatriculación por resolución administrativa

Artículo 3050. La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.

Comentario. Al ser esta inmatriculación resultado de un procedimiento legalmente establecido por el que se transmite un inmueble de manera que entre o se incorpore —como es el término administrativo correcto—, o que salga o se desincorpore del patrimonio del Estado, crea una nueva situación jurídica distinta respecto de dicho inmueble, por lo que será necesario hacer una inscripción originaria o de primera vez bajo esa nueva situación.

L.M.E.M.

Artículo 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

Comentario. El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice, en su texto *Derecho registral*, 7a. ed., México, Porrúa, 2000, p. 110, que la inscripción de títulos auténticos en el RPP, histórica y doctrinalmente se conoce como inscripción “primera de la finca”. “Cuando se creó el RPP, en el CC de 1870, se procedió señalando un plazo perentorio, a la inmatriculación de la posesión y propiedad entonces existentes. Este a., como ocurrió por la reforma de 1979, revivió el mismo procedimiento de inmatriculación”.

De entre los requisitos para llevar a cabo esta inmatriculación, que refiere el a. en comento, destaca la presentación de un título fehaciente de propiedad y suficiente para probar el derecho que se reclama.

L.M.E.M.

Artículo 3052. Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, y

c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente;

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar

los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

Comentario. El texto de este a. nos remite inevitablemente a lo señalado por el a. 3008, ante la contradicción que representa el hecho de que la declaración del titular del RPP transforme un derecho de posesión en un derecho de propiedad. El procedimiento para obtener un título de propiedad por prescripción adquisitiva de un inmueble es una atribución jurisdiccional desde el punto de vista formal y material. Solamente un juez puede determinar la constitución del derecho de propiedad derivado de la prescripción y, sin embargo, este a. concede al director del RPP facultades para tomar tal determinación sin que se sigan los procedimientos judiciales para el efecto.

En la Tesis núm. 215643, REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES se ratifica el hecho de que las inscripciones hechas en el RPP tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera sólo demuestran la existencia de la inscripción en los libros del registro, pero no la existencia del acto jurídico a través del cual se adquirió el derecho real de propiedad.

L.M.E.M.

Artículo 3053. Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

Comentario. Al igual que en el a. anterior, se conceden al director del RPP facultades para inmatricular la posesión de un inmueble sin necesidad de que medie una resolución judicial, quedando únicamente a su convicción los medios por los que el interesado pretenda acreditar su posesión. Como podemos ver, esto nuevamente atenta contra la función declarativa de las ins-

cripciones en el RPP, ya que al inscribirse la posesión se está constituyendo un derecho de posesión y excede la intención de inmatriculación que tiene la intención de inscribir o registrar un inmueble, no de conceder derechos sobre el inmueble, a menos que provenga de la declaración de un juez.

L.M.E.M.

Artículo 3054. Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado; y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda; la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

Comentario. Éste sería el mismo caso del a. 3049, en el que se conserva el derecho de terceros a oponerse al procedimiento. Véase comentario al a. 3049.

L.M.E.M.

Disposiciones comunes

Artículo 3055. Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Comentario. Este procedimiento ha sido criticado por insistir en conceder a una autoridad administrativa la atribución para constituir un derecho de propiedad sin que medie una resolución judicial, como si la sola inscripción de la posesión diera la presunción iuris et de jure de que se han satisfecho los requisitos establecidos en los aa. 1151 y 1152 del CC. El director del Registro, según este a., cuenta con la facultad de ordenar la inscripción de la propiedad a favor de quien haya obtenido la inscripción ante el propio RPP, de la posesión de un inmueble, por el solo transcurso del tiempo. Al igual que los aa. 3052-3054, este a. era la base de un efecto contrario a la razón de ser del RPP. Por ello, en el CGDF, los aa. correspondientes han quedado derogados por reformas publicadas en la Gaceta Oficial del DF el 23 de julio de 2012.

L.M.E.M.

Artículo 3056. Una vez ordenada judicial o administrativa-mente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

Comentario. La legislación fiscal prevé diversos tipos de contribuciones, entre los que se encuentra el pago de derechos por servicios prestados por el Estado. En este tenor, es comprensible que el servicio que presta el RPP, por ser público, genere el pago de estos derechos. En cada entidad, su código o ley fiscal correspondiente contempla el monto a pagar dependiendo del servicio que se preste y, por lo general, ese monto se incrementa anualmente. Los ingresos que recibe el Estado por este concepto pasan a formar parte de la Hacienda Pública.

L.M.E.M.

Artículo 3057. La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Comentario. Se entiende que la modificación de la inmatriculación de un inmueble, en tanto inscripción primera del mismo, sólo pueda cancelarse como resultado de un procedimiento judicial, porque llegar a esa determinación por parte de un juez requiere del análisis de pruebas que demuestren que la inmatriculación no se hizo correctamente o se acredite que no era procedente. Hay que considerar que los sistemas registrales por mucho tiempo se hicieron en forma manual y en libros que con el paso del tiempo se deterioran, con lo que se perdía información, pero la existencia de un título auténtico con los correspondientes datos de inscripción bien podrían provocar la cancelación de una inmatriculación, puesto que se perdería su función de primer registro.

Como es natural, el titular del RPP debe tener intervención en dicho procedimiento al haber efectuado, como autoridad competente, la inscripción por inmatriculación, con lo que debe tener conocimiento sobre la cuestión que se dirima y, en todo caso, pueda ser escuchado.

L.M.E.M.

Artículo 3058. No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

Comentario. De conformidad con lo establecido en las leyes estatales, existen planes y programas de desarrollo urbano que tienen el objetivo de que se respete la planeación de sus poblaciones, a través de ciertas restricciones en el uso del suelo, así como de la clasificación zonal de los usos a los que se pueden destinar los inmuebles. En este sentido, no sobra el contenido de esta disposición que viene a reforzar el caso de que, con motivo de una solicitud de inmatriculación, se pretenda contradecir el uso que la autoridad local haya autorizado para ese predio. Por supuesto, la excepción son los programas de

regularización de la tenencia de la tierra que la propia autoridad administrativa haya aprobado.

L.M.E.M.

Del sistema registral

Artículo 3059. El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Comentario. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal data de 1999. En su a. 9o. establece que el sistema registral a utilizarse en el Registro Federal para los bienes que especifica el a. 42 de la LGBN es el de folios reales, a través del formato autorizado por el presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (actualmente el INDAABIN), a propuesta del director general de Patrimonio Inmobiliario.

L.M.E.M.

Artículo 3060. Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I. La fecha y número de entrada;
- II. La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;
- III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
- IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y
- V. Los nombres y apellidos de los interesados.

Comentario. El propósito del sistema de folios es que se haga pública la existencia y el historial del inmueble, por ello, además de los datos esenciales del derecho o acto que se asiente, debe llevarse registro de información como los

datos de ingreso que permitirán determinar el orden de prelación y el nombre y firma del servidor público responsable del asiento o nota.

L.M.E.M.

Artículo 3061. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Comentario. De igual manera, los asientos de inscripción deben contener cualquier dato que permita identificar el inmueble, a su titular y los actos o derechos que se encuentren vigentes sobre el mismo, siguiendo el principio

registral de especialización y en atención también al principio de publicidad, puesto que a mayor información, mayor seguridad jurídica.

L.M.E.M.

Artículo 3062. Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el “Diario Oficial” de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

Comentario. En virtud de que este CC por mucho tiempo fue también el que rigió en el Distrito Federal, la mayoría de sus disposiciones no han sido adecuadas a la nueva realidad que representa el hecho de que el DF ya tiene su propia legislación. En este sentido, aunque se preservan dichas disposiciones, teóricamente sólo serían aplicables al RPPF, sin embargo, en muchos de los comentarios anteriores se ha hecho referencia, por supuesto, al RPPDF y de las otras entidades de la República. De cualquier manera, este tipo de requisitos de las anotaciones preventivas son casi coincidentes en todas las legislaciones locales. Por lo que hace al RRPPF, las anotaciones preventivas se designan como “inscripciones preventivas”.

L.M.E.M.

Artículo 3063. Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice.

II. La causa por la que se hace la cancelación;

III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y

V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

Comentario. El RRPPF, en sus aa. 50 y siguientes, determina los casos en que procede la cancelación de inscripciones y anotaciones en el RPPF, pero en cualquiera de ellos, la información que deberá expresarse en el asiento correspondiente es la que señala este a.

L.M.E.M.

Artículo 3064. Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

Comentario. En situaciones como, por ejemplo, las subdivisiones o fusiones de predios o la constitución del régimen de propiedad de condominio de inmuebles es indispensable que se asienten en los folios que se generen como consecuencia de dichas modificaciones, los antecedentes registrales que permitan, a través de la sucesión de actos, conocer el origen del que proviene cada una de las unidades resultantes, en beneficio de terceros. No se debe olvidar que una de las funciones principales del RPP es conocer el historial de cada uno de los inmuebles en él inscritos.

L.M.E.M.

Artículo 3065. Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya cons-

ten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Comentario. La eficacia que se pretende dar con la inscripción y registro de los diversos negocios jurídicos implica también simplificar la consulta e integración de los mismos, así como evitar que innecesariamente se repita información que dio origen al folio real, como aquellos datos característicos de la finca, siendo así que en lo sucesivo sólo faltará asentar los actos jurídicos que se vayan realizando respecto a éste y no así los datos esenciales de la finca una vez que han sido aportados de inicio, superando requisitos que la anterior regulación registral establecía sin necesidad.

L.M.E.M.

Artículo 3066. Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.

Comentario. Para dar publicidad a un acto jurídico y que éste sea oponible a terceros ha de validarse debidamente que los requisitos esenciales exigidos por la ley para tales efectos se cumplieron, lo cual será revisado y así certificado por el funcionario que para tal efecto designa la ley y los reglamentos correspondientes, a quien la ley otorga la facultad de dar fe en ese sentido, esto es, que en su aspecto formal como en su contenido cumpla con los requisitos legales para que se autorice su inscripción, siendo responsabilidad de dichos funcionarios que la legalidad otorgada al asiento respectivo esté fundada verdaderamente en las cualidades exigidas por la ley, y por lo cual su firma se exige ineludiblemente como requisito formal. No olvidemos que los servidores públicos están sujetos al régimen de responsabilidades administrativas.

L.M.E.M.

Artículo 3067. Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquellos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.

Comentario. Se reitera la importancia de que una inscripción sea validada en sus requisitos formales para que cumpla con su finalidad, esto es, para que tengan pleno valor probatorio los asientos y anotaciones realizadas en el folio real, pues ello es lo que da certeza y hace prueba plena de su contenido, con la salvedad de demostrarse que hubo un cambio substancial en el registro, lo que deberá verificar un juez con prueba fehaciente, y de corroborar que se alteró el sentido o características esenciales que motivaron a la anotación, entonces procederá la declaración de nulidad del registro, lo que no sucederá si en su caso sólo se trata de una cuestión que admita su rectificación (por no ser de fondo).

L.M.E.M.

Artículo 3068. La nulidad de los asientos a que se refiere el artículo anterior, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero, protegido con arreglo al artículo 3009.

Comentario. La publicidad y certeza que se pretende dar con el acto registral a terceros adquirentes de buena fe es la que se pretende preservar y garantizar en este a. para los casos señalados por el a. 3009 que hacen excepción cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro, así como para el caso de contratos gratuitos, o de actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

L.M.E.M.

CAPÍTULO IV

Del registro de operaciones sobre bienes muebles

Artículo 3069. Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I. Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2310;

II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312, y

III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

Comentario. El CC prevé también el registro de bienes muebles, aunque en el caso del RPPDF y de otras entidades, este registro ha sido derogado. La intención era, igualmente, dar publicidad para que ciertos actos produjeran efectos contra terceros, tales como los gravámenes o modalidades a que podían estar sujetos esos bienes; tal es el caso de la cláusula de reserva de dominio o la condición resolutoria impuesta en los términos de los aa. 2310 y 2312, o la constitución de la prenda conforme al a. 2859.

L.M.E.M.

Artículo 3070. Toda inscripción que se haga en los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguientes:

I. Los nombres de los contratantes;

II. La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;

III. El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;

IV. La fecha en que se practique y la firma del registrador.

Comentario. Por supuesto, también era menester que las inscripciones permitieran identificar de forma precisa los bienes y la información sobre el precio y la forma de pago, así como el tipo de garantía y su monto.

L.M.E.M.

CAPÍTULO V

Del registro de personas morales

Artículo 3071. En los folios de las personas morales se inscribirán:

I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este Código; y

III. Las instituciones, fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

Comentario. Al igual que en el caso de las obligaciones, cuyo objeto recae sobre bienes, en los contratos asociativos se pretende dar certeza jurídica del acto por virtud del cual se externó la voluntad de las partes contratantes para la constitución de la persona moral de naturaleza civil y las de asistencia privada; hay que recordar que para las sociedades mercantiles se cuenta con el Registro Público de Comercio. El registro se hace a través del contrato respectivo, con los datos del instrumento notarial en que se constituyó y las normas que regirán a la persona moral de que se trate, esto es, sus estatutos.

L.M.E.M.

Artículo 3072. Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

I. El nombre de los otorgantes;

II. La razón social o denominación;

III. El objeto, duración y domicilio;

IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;

V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;

VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;

VII. El carácter de los socios y su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y

VIII. La fecha y la firma del registrador.

Comentario. Como puede observarse, la información que debe asentarse en las inscripciones es la de los elementos básicos de una persona moral, los datos que la identifican y que permiten dar seguridad jurídica a terceros a través de la publicidad registral. Por eso se exige que, además de estos datos, quede fehacientemente establecido quiénes serán los administradores y hasta dónde llegarán sus facultades.

L.M.E.M.

Artículo 3073. Las demás inscripciones que se practiquen en los folios de las personas morales, expresarán los datos esenciales del acto o contrato según resulten del título respectivo.

Comentario. Este a., de manera muy general, refiere la posibilidad de inscribir otro tipo de actos respecto de las personas morales civiles. Esto, sin embargo, debe hacerse bajo las mismas reglas registrales, expresando requisitos elementales, como la fecha de celebración; el número de instrumento y el contenido del mismo que interese para su publicidad y consecuente oponibilidad frente a terceros, como podrían ser los cambios de administradores o el otorgamiento de poderes.

L.M.E.M.

Artículo 3074. Las inscripciones que se practiquen en los folios relativos a bienes muebles y personas morales no producirán más efectos que los señalados en los artículos 2310, fracción II; 2312, 2673, 2694 y 2859 de este Código, y les serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contra-

tos materia de éste y del anterior capítulo y con los efectos que las inscripciones producen.

Comentario. De manera general, establece que ambos registros tendrán efectos limitados y que para ellos regirán las reglas de procedimiento para el registro inmobiliario contenido en este mismo CC.

L.M.E.M.