

## LA HOMOLOGACIÓN NACIONAL DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.

PIMENTEL DEL RÍO, JORGE AUGUSTO

Universidad La Salle Laguna

### RESUMEN

El investigador, después de haber observado por un año el desempeño de los Juzgados Civiles en la Laguna, tanto en Torreón, Coahuila y Lerdo, Durango; pero sobre todo en Gómez Palacio, se ha percatado del gran cúmulo de factores procedimentales que dilatan el Juicio en mención, retardando la finalidad del mismo, siendo la sentencia y posterior la ejecución del bien garantizado. Generando de manera local la carga en los Juzgados y de una manera más general la inestabilidad de uno de los pilares del Derecho Financiero Mexicano, las Instituciones Crediticias.

Los Juicios Especiales Hipotecarios en las diferentes legislaciones del país conservan la misma estructura básica desde su creación en

1873, la realidad social es completamente diferente a la que se vivió en el siglo XIX.

Esta acción es la de mayor utilidad para las Instituciones Bancarias, pilares esenciales en el Sistema Financiero Mexicano, para recuperar los créditos que se presentan vencidos, debido a los deudores que incumplieron en sus pagos.

Las instituciones sociales de creación gubernamental que tutelan el derecho a la vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE, son los usuarios del Juicio Hipotecario, que generan mayor volumen de Juicios en los diferentes Juzgados Civiles de la República Mexicana.

Teniendo como objetivo una Homologación Nacional, basado en el cotejo de los distintos códigos procedimentales del país, así como de derecho comparado, para diseñar una ley.

nacional que regule cada Juicio Hipotecario que se sustancie posterior a su creación.

La investigación tuvo como tema principal el incremento de la practicidad de los Juicios Hipotecarios en México.

*Palabras clave:* Hipoteca, Homologación, Acción, Juicio Especial Hipotecario, Códigos, Juzgados.

### INTRODUCCIÓN

Con el paso del tiempo y los cambios que sufre la sociedad, tanto económicos, culturales, políticos, el Derecho entra a su estudio para su posterior actualización, ese estudio se deriva de las inquietudes de los Investigadores, quienes día a día encuentran vacíos o situaciones que ya no son prácticas o tajantemente inútiles.

Para este investigador, realizar esta tesis universitaria tiene un objetivo con la comunidad profesional y la sociedad en general, una mayor comprensión de la realidad en el ámbito procedimental de un tipo de Juicio que ha crecido en un volumen estrepitoso en todo México.

Desde la creación del concepto de la hipoteca en el siglo XIX, junto con la consolidación de las Instituciones Bancarias, se ha presentado el supuesto de la falta de pago y la ejecución del bien dado en garantía, por medio de un Juicio, el cual fue diseñado y aplicado desde aquellos años. Conforme han transcurrido los mismos y como inició esta introducción, México ha cambiado completamente a como era hace siglo

y medio, específicamente en el ámbito de los créditos y sus garantías, la planeación urbana, la creación de Instituciones Sociales derivadas de la Seguridad Social, el incremento de la población, la impartición de justicia, etc.

Eduardo Pallares señala como notas esenciales del aludido juicio especial hipotecario, la sumariedad; lo que quiere decir que este proceso entra en una clasificación del derecho procesal en el que tiene términos más cortos y características marcadas, como lo es la ejecución implícita desde el escrito de demanda, así como su carácter posesorio porque con él obtiene el actor la posesión jurídica del bien hipotecado por efecto de la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria. Es “de cognición limitada cuando la sentencia declara improcedente la vía hipotecaria, ya que en este supuesto se reservan al actor sus derechos para que los ejercite en juicio “diverso”. Es de ejecución porque supone un título ejecutivo y se inicia con la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria y con el embargo del inmueble hipotecado.

De acuerdo con Gary J. Schinasi la estabilidad financiera significa más que la simple ausencia de crisis. Se puede considerar que un sistema financiero es estable si: facilita la asignación eficaz de los recursos económicos, tanto geográficamente como en el tiempo, así como otros procesos financieros y económicos (como ahorro e inversión, préstamo y endeudamiento, creación y distribución de liquidez, fijación del precio de los activos y, en última instancia, acumulación de riqueza y crecimiento de la producción).

Menciona el postulante Luis Alcocer Chauvet (2009) que uno de los actuales problemas que enfrenta el sector financiero en todo el mundo, en el marco de la crisis económica y particularmente la inmobiliaria, que fue gestándose desde 2007, es como era de esperarse, el crecimiento notable de su cartera crediticia vencida y no pagada, y la consecuente necesidad de proceder en algunos casos a la reestructuración de los créditos y, en otros casos, a la ejecución de las garantías sobre inmuebles con las que se cuenta.

Durante todo el año 2016 fue posible la observación del desarrollo del Juicio Especial Hipotecario en los distintos Juzgados Civiles en la Laguna, incluyendo Torreón, Coahuila, Gómez Palacio y Lerdo, Durango. Se pudo constar cada etapa que dio

origen a esta investigación desde el comportamiento de los créditos, los diferentes programas sociales y de cobranza con que cuenta INFONAVIT, el desglose de los créditos a una cartera judicial, la presentación de la demanda y el inicio del juicio, el procedimiento hasta llegar a un lanzamiento.

Lo que tuvo como resultado el descubrimiento de la gran similitud entre los Códigos de Procedimientos Civiles actuales con los que fueron diseñados desde la creación del Juicio Hipotecario, creando la inquietud de entrevistar a conocedores del tema como al Licenciado Arturo Jáuregui Torres, Juez Mixto del Noveno Distrito del Estado de Durango, con residencia en Cuencamé, Durango y a los Licenciados Ossman y Fermín Cuellar Müller, quienes son apoderados del INFONAVIT y litigan en todo el estado de Durango, haciendo viable poder llevar una investigación completa y realizar a su vez un tema de tesis universitaria.

Una de las problemáticas que enfrentan los Juzgados, las partes y los impartidores de Justicia, son el cúmulo de Juicios tramitados y que por razones procedimentales no terminan o se extienden por mucho tiempo, aún dependiendo de la característica principal del Especial Hipotecario, que es sumarísimo, definiendo esto como corto en términos o sin tantas formalidades, la población que se estudiará durante esta investigación son los Juzgados Civiles Primero y Segundo del Tercer Distrito Judicial de Durango, los cuales tienen residencia en la Ciudad de Gómez Palacio, Durango. En los cuales se tramitaron en 2015, 446 Juicios Hipotecarios de los 1017 tramitados, lo que representa casi la mitad, siendo un proceso en el que no se puede negar su importancia.

El juicio hipotecario es la herramienta utilizada por las Instituciones Bancarias para recuperar toda la cartera vencida de los préstamos que han realizado, con esto recuperar lo invertido para seguir con el flujo monetario que permite nuestro desarrollo, así como la estabilidad financiera que brindan las instituciones bancarias, ya que es lo que genera que el peso mexicano y todo lo que el engloba se puedan mantener en los mercados internacionales.

Así mismo se señaló como objetivo general el comparar los diferentes Códigos de Procedimientos Civiles de la República

Mexicana, junto con Legislación Internacional referente a los Juicios Hipotecarios, para seleccionar los puntos más positivos de cada uno de ellos y diseñar un Juicio Especial Hipotecario homologado a nivel Nacional, con el fin de agilizar las acciones de las partes en el mismo. Derivado de esto se señalaron como objetivos específicos:

-Analizar la legislación Nacional en materia Hipotecaria.

-Generar adecuaciones en el procedimiento relacionadas con la problemática actual que presenta el país.

-Agilizar el procedimiento de Ejecución y evitar tácticas dilatorias o evasivas que se presentan actualmente en la práctica.

-Crear una iniciativa de Ley, dirigida al Congreso de la Unión con la propuesta de la Homologación Nacional del Juicio Especial Hipotecario.

## MÉTODO

Durante todo el año 2016 se trabajó de manera directa con los distintos Juzgados Civiles de la región lagunera, por medio del Corporativo Cuellar Müller & Asociados por lo que fue posible trabajar de manera directa y relacionar la doctrina con la práctica, por lo que el método que se utilizó en esta investigación se desarrolló de dos formas; teórica y empírica para poder contestar la hipótesis: Una homologación a nivel Nacional del Juicio Especial Hipotecario incrementará la practicidad del Procedimiento en mención para ambas partes, sistema que se explicará de la siguiente manera:

## TEÓRICO

Describiendo lo investigado por la historia de nuestro país y el de las Instituciones Bancarias desde el siglo XIX, haciendo un análisis detallado de la evolución que ha tomado los Juicios Hipotecarios desde su creación en España con las Leyes de Enjuiciamiento Civil hasta la actualidad con los Códigos de Procedimientos Civiles de cada Estado. Así como de las problemáticas que han ocurrido a razón de la poca praxis en el ámbito hipotecario, como lo sucedido en 2009 en Estados Unidos, con la crisis sub prime.

Comparando las secciones de cada Código Procesal de los Estados, realizando anotaciones de las características mas detalladas y que no compartían entre ellos mismos, códigos que están presentes en la parte de anexos de la presente tesis; así como también comparando el sistema mexicano con el sistema americano y español.

Selección o depuración que a criterio del investigador serían de mayor importancia para la estabilidad del diseño, alternando esta parte de la investigación con las encuestas y entrevistas realizadas en la técnica empírica del desarrollo.

## EMPÍRICO

Observación en los distintos Juzgados de la Región Lagunera de los momentos procesales que cada uno regulaba, así mismo llevando juicios por parte del Corporativo, lo que permitió internar la investigación a una práctica directa con el concepto de Juicio.

Realizando estadísticas (situación que aporta la parte cuantitativa de esta investigación) basadas en los libros de gobierno de los Juzgados Civiles del Tercer Distrito Judicial, con residencia en Gómez Palacio, Durango, con la finalidad de establecer el número de juicios tramitados en general, así como del número de juicios específicamente hipotecarios, así como de los que habían llegado a ser dictadas sentencias.

Se formularon preguntas por medio de entrevistas a diferentes personajes del ámbito profesional en materia hipotecaria de la región lagunera, quienes aportaron durante el desarrollo y conclusión de investigación sus opiniones, consejos y consideraciones a tomar del curso actual y futuro del proceso hipotecario, así como de la pertinencia de una homologación.

## RESULTADOS

En México tanto los abogados, como los impartidores de justicia conocen los términos que utilizan y el sin fin de procedimientos que regulan la justicia en México, desde la materia civil, el mercantil, laboral, penal etcetera. Pero las personas que no conocen materia de leyes, en general los clientes de los antes

mencionados, tienen estereotipada una realidad de largos plazos y abundante conformismo. Esta realidad va ligada a lo lento que se puede volver un juicio, en el que influyen muchos factores, desde el número de partes y lo que se tarde en notificarse, la litis que se fije, los incidentes y recursos que se promuevan entre otras cosas.

En el Juicio Especial Hipotecario, entre sus diversas características citadas a lo largo de esta investigación, destaca lo sumario, la cual define el diccionario de la lengua Española como “Aquel en que se procede brevemente y se prescinde de algunas formalidades o trámites del juicio ordinario”, lo cual difiere con la realidad que se ha presentado durante este año de investigación. A pesar de su carácter sumario, un juicio hipotecario puede tardar lo mismo o hasta más que un juicio de tramitación ordinaria, esto implica dos situaciones, que se dicte sentencia y otra que se ejecute la adjudicación del bien hipotecado a favor del acreedor; la realidad actual es que cada código local es discordante en etapas, excepciones, sistemas, términos y recursos.

La observación del desempeño en los juzgados, el avance procesal en diversos juicios, la comparación de Códigos en todo el país (Durango, Coahuila, Zacatecas, Veracruz, Chihuahua, etc.), el proyecto de diseño derivado del cotejo anterior, aplicarlo y cambiar la aplicación de un Juicio por cada Estado, reglamentado por cada Código Adjetivo, es una propuesta efectiva, accesible y pertinente, si se aplica, legislando por medio del Congreso de la Unión e iniciando su vigencia, se podrá confirmar la celeridad y la practicidad que tomarán los Juicios a nivel nacional.

Esta aplicación de legislar acerca de la homologación tendrá a consideración de este investigador efectos en mass media, que permitirán a la sociedad estar atentos de su situación actual, generando interés acerca de las consecuencias de una ejecución, lo que los mantendrá informados. Tangente que surgió del año de observación de esta tesis, las partes que fueron demandadas por el Corporativo Cuellar Müller tenían un desconocimiento total de lo que sucedía al dejar de pagar un crédito y por consecuencia, informados de lo que consistía un Juicio.

Teniendo como propósito que la aplicación de la homologación, genera cambios a la realidad

actual, al practicar el nuevo diseño del juicio en un plazo a futuro.

Al ser esta una investigación cualitativa, con mayor inclinación a lo cualitativo, explorando y describiendo para tener la capacidad de generar perspectivas teóricas, esta Investigación no puede ser probada, las hipótesis se generan durante el proceso y van refinándose conforme se recaben mas datos, puntos de vista de participantes, experiencias, significados y situaciones subjetivas, tal como lo establece Hernández Sampieri.

## CONCLUSIONES

Mediante el desarrollo de la investigación fue posible descubrir muchas situaciones que el investigador ignoraba, fue un trabajo de un año completo en el Corporativo Cuellar Müller & Asociados que así mismo mostró que cada área del derecho es muy interesante.

El Juicio Especial Hipotecario muestra demasiadas variantes, pero se derivan del criterio o de la parte subjetiva de cada juez o secretario; la ley o el código establecen formalidades y los antes mencionados son los que lo aplican a la realidad, según interpreten el derecho.

Se pudo constar a su vez, que la practicidad es posible de lograrse si se aplica un procedimiento como se encuentra establecido, esto en voz de los profesionistas entrevistados, ya que esta participación fue clave para la investigación; si se le da a una persona un instructivo detallado con lo que se debe de hacer y lo que no, arroja resultados sin errores.

Fue muy interesante el desarrollo que llevó esta investigación, al elegir los Juzgados Civiles de Gómez Palacio, con el objetivo de diseñar un nuevo procedimiento, tomando en cuenta las deficiencias que presentan a consideración de un defensor y demás interesados de un Juicio que representa un gran porcentaje en los tramitados en cualquier Juzgado competente en la materia.

En resultado fue posible validarla con la voz de la experiencia de los multicitados y las experiencias de éxito que han sucedido en

México en los últimos años, con la incesante preocupación de nivelar la economía nacional y cuidar el menaje de las personas acreditadas.

Es importante promover y dar a conocer de manera nacional las situaciones que se presentan en un Juicio, para las personas que participen, siendo miles las que están o estarán sujetas a un proceso legal, por negativa o falta de pago, en algo que es vital para el desarrollo integral de las personas, sus viviendas.

## **APÉNDICES**

La base teórica de la que parte esta investigación es el del principio de progresividad el cual es definido por la Comisión Estatal de los Derechos Humanos del Estado de Jalisco como la obligación del Estado de generar en cada momento histórico una mayor y mejor protección y garantía de los Derechos Humanos, de tal forma, que siempre estén en constante evolución y bajo ninguna justificación en retroceso.

Los elementos esenciales que sustentan el proyecto son los Códigos Civiles y los Códigos de Procedimientos Civiles de distintas entidades de la República, entre los que destacan los del estado de Durango, Coahuila, Zacatecas y Nuevo León que regulan el procedimiento del Juicio Especial Hipotecario, estableciendo los puntos de partida y cotejo para el desarrollo del proyecto en mención.

## **REFERENCIAS**

1. Becerra Bautista, J. (1981). *El proceso civil en México*. (8ª ed). México: Porrúa. Rojina Villegas, R. (1979). *Compendio de Derecho Civil II; Derechos Reales*. (16 ed). México DF.
2. Pallares, E. (1981). *Tratado de las acciones civiles*. (4ª ed). México: Porrúa.
3. Código Procesal Civil del Estado de Durango de 1903. (1903). México.
4. Leyes de Enjuiciamiento Españolas. (1872). España.