



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO

FACULTAD DE DERECHO

"LA SUBSTANCIA DE LA CAUSAHABIENCIA EN DERECHO CIVIL Y SU
MATERIALIZACIÓN EN EL ESTADO MEXICANO"

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

RENÉ CASTILLO MEDINA

DIRIGIDA POR:

LIC. CÉSAR DAVID TARELLO LEAL

Santiago De Querétaro, Qro. México 2015.

A toda mi familia y en especial a la tía Bertha, por mantener en armonía el caos y enseñarme a vivir su natural surrealismo.

Para Lili González, por ser el amor que complementa mi espíritu y llenar de alegría cada espacio de mi corazón.

En agradecimiento a César Tarello, por confiar en un joven de 20 años, instruirlo y después sembrar en él la semilla de seguir su propio camino.

Por amor a la humanidad.

Certeza

*Si es real la luz blanca
de esta lámpara, real
la mano que escribe, ¿son reales
los ojos que miran lo escrito?*

*De una palabra a la otra
lo que digo se desvanece.*

*Yo sé que estoy vivo
entre dos paréntesis.*

Octavio Paz

ÍNDICE TEMÁTICO

INTRODUCCIÓN.	1
CAPÍTULO 1. CAUSAHABIENCIA COMO UN RESULTADO DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.	6
1.1 La transmisión de derechos y obligaciones como causa generadora de la causahabienencia.	6
1.2 Características de la transmisibilidad.....	7
1.3 La relación de la transmisibilidad con la causahabienencia.....	10
CAPÍTULO 2. COMPOSICIÓN DE LA CAUSAHABIENCIA Y SU INTERCONEXIÓN.	14
2.1 Análisis etimológico y conceptualización.	14
2.2 Actualización de la causahabienencia y sus vínculos jurídicos.....	16
2.3 Cesión de derechos y causahabienencia	17
2.4 Cesión de deudas y su relación con la causahabienencia.....	20
2.5 Subrogación y su relación con la causahabienencia.	22
CAPÍTULO 3. CAUSAHABIENCIA EN ACTOS JURÍDICOS	26
3.1 El acto jurídico como origen.....	26
3.1.1 Relación causahabienencia acto jurídico.....	27
3.2 Fórmula de actualización en actos jurídicos.....	29
3.3 El arrendamiento y la causahabienencia.	34
3.4 Causahabienencia y compraventa.	37

3.5 Causahabienencia y donación	41
CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DE LA CAUSAHABIENCIA DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.....	45
4.1 Panorama general de la incipiente estructuración y su análisis pragmático.....	45
4.2 El papel del Poder Judicial de la Federación para reglamentar la causahabienencia.	48
4.2.1 Criterios relevantes en la quinta y sexta época.	50
4.2.2 Criterios relevantes en la séptima época.	55
4.2.3 Criterios relevantes en la octava época.....	62
4.2.4 Criterios relevantes en la novena época.....	71
4.2.5 Criterios relevantes en la décima época.....	85
4.2.6 Epílogo de las interpretaciones del Poder Judicial de la Federación de la quinta época a los albores de la época actual.....	92
4.3 Avance de las entidades federativas en la implementación y regulación de la institución de la causahabienencia.	96
4.3.1 La regulación en Coahuila.	99
4.3.2 La regulación en Quintana Roo y Sonora.....	105
4.3.3 La regulación en Tabasco y Tamaulipas.	109
4.3.4 La regulación en Tlaxcala y Zacatecas.....	113
4.3.5 Epílogo de la regulación de la causahabienencia por las entidades federativas.	116

CAPÍTULO 5. SOLUCIÓN EN EL ESTADO DE QUERÉTARO PARA PRECEPTUAR LA CAUSAHABIENCIA.	119
5.1 Propuesta normativa.	119
CONCLUSIÓN	125
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	127

INTRODUCCIÓN.

Para entender las estructuras de derecho procesal civil y poder interpretarlas e individualizarlas en una realidad determinada, es preciso que el intérprete u operador de la norma entienda el contenido de las figuras y preceptos jurídicos que se actualizan en un hecho. Para ello, es necesario tener un conocimiento previo que proporciona la doctrina, la ley, la jurisprudencia o los estudios que en ese momento se tengan sobre una institución en particular.

Si bien, el conocimiento del imperativo normativo por sí solo no resuelve una problemática, resulta necesario que se le conozca en sus componentes, pues ¿cómo se puede generar una relación interpretativa si no se entiende o conoce la figura a tratar? Se debe tener un concepto jurídico del cual partir para darle una función objetiva.

De este modo, no se puede prescindir de ciertos saberes previos sobre el componente jurídico-procesal que se quiere utilizar en un litigio. Por esto, la individualización para resolver el conflicto de intereses requiere de certeza en la norma a utilizar, y su explicación tanto en la doctrina como en la ley misma, porque ello implica entender el contenido de la ley desde las fuentes y desde sus orígenes y la finalidad del cuerpo legislativo que la creó.

Así pues, en la operación del derecho, y sobre todo en el ámbito de los procesos civiles se hace necesario partir de los conceptos sobre la institución jurídica que se busca aplicar para resolver los litigios, a efecto de que los sujetos inmersos en la

actividad jurídica entiendan el su contenido, finalidad, alcances y efectos, haciéndose así claros para el intérprete.

Sin embargo ¿qué pasa si la figura que se aplica no es entendida por la mayoría de los sujetos que trabajan en torno a una norma? ¿Cómo se comunicaría esa consecuencia legal y su utilidad para el justiciable?

En efecto, dentro de los sistemas jurídicos siempre pueden crearse nuevas instituciones o figuras para atender a los nuevos fenómenos sociales a regular, pero nada podrán resolver si no se conceptualiza dentro de las normas que crean las mismas su significado. Por ello, las instituciones deben ser claras para poder aplicarse y en su caso interpretarse correctamente.

En México como en cualquier Estado podemos encontrar en el sistema jurídico instituciones que adolecen de ésta falta de conceptualización suficiente dentro de las leyes procesales civiles y que nos dejan en claro que no han sido cabalmente desarrolladas, entre ellas podemos encontrar de modo importante a la causahabencia; una figura que, aún y cuando en la práctica jurisdiccional se utiliza frecuentemente, y de modo especial en el campo civil, tal concepto, al día de hoy, ha sido escasamente desarrollado por la doctrina, y de manera más escasa en las leyes, y de hecho, en nuestro caso, sólo a través de la jurisprudencia es que podemos tratar de resolver algunos vacíos que esta escasez doctrinal y legal se presenta para comprender la conformación de la referida institución.

Cabe resaltar que paulatinamente la jurisprudencia ha venido integrando algunos elementos para conceptualizar la figura de causahabencia al establecer su existencia en los procedimientos judiciales, aportando requisitos para actualizarla y algunos alcances dependiendo de la materia de cada proceso; sin embargo, el análisis que se hace sobre dichos temas es funcional y no profundiza sobre el origen y naturaleza, alcances y finalidad específica de la causahabencia, dejando incompleta o trunca la explicación y su diferencia específica con otras formas de transmisión de derechos u obligaciones.

Precisamente la falta de regulación y de explicación de la conceptualización de la institución, nos conduce a la ambigüedad sobre como relacionar la causahabencia con los actos jurídicos que se desarrollan en un determinado conflicto y como solucionarlo aprovechando las ventajas que dicha institución contiene.

Por estas razones, en el campo académico resulta de capital importancia desarrollar estudios sobre la causahabencia, precisamente para fomentar el conocimiento general sobre esta institución jurídica, y construir un concepto más claro de la misma porque al contar con una visión más amplia sobre la manera de interpretar y aplicar la figura, ésta será más exacta y conformará un significado dentro del sistema jurídico más preciso, donde se parta de un concepto claro para utilizarse en beneficio de la colectividad.

Así las cosas, el presente trabajo abordará la institución de la causahabencia aplicable estrictamente en el campo del Derecho Civil Mexicano con la finalidad de estudiarla y analizarla a través de sus componentes para efecto de abonar a su

concepto y permitir su correcta aplicación en los procesos para que a la postre se logre fortalecer la figura e incluso permitir su enseñanza en los programas de estudio, así como realizar una propuesta para poderla regular de modo preciso dentro de la ley adjetiva local.

Para esto primero estudiaremos la parte sustantiva de la figura, donde ubicaremos la causahabencia dentro de un campo jurídico en concreto; conceptualizaremos la figura; explicaremos la relación que esta tiene con la transmisibilidad y los actos jurídicos; abonaremos en la conexidad que la causahabencia tiene con otros temas y; relacionaremos los efectos de está en actos específicos.

La otra parte de la investigación se enfoca totalmente a la utilización de la figura en nuestro Sistema Jurídico; es decir, se profundiza en la materialización de la causahabencia por parte del Poder Judicial de la Federación y por las Legislaturas de los Estados, donde a la postre se formulará una propuesta perceptual para regular la institución en nuestro Sistema Jurídico local.

De esta manera la investigación abordará de lo general a lo particular el fenómeno (método deductivo), analizando de una manera crítica el tema y desglosando en todas las partes el fenómeno para ordenarlo sistemáticamente; concluyendo después de todo esto con una propuesta en específico.

Por otro lado, este trabajo tiene como segundo objetivo, brindar al estudiante de Derecho (que busque información sobre el tema) una base teórica sobre la causahabencia, puesto que, como lo anticipé, la doctrina no ha dedicado mucha atención a dicha institución, y con ello se pretende ser un precursor en la

investigación sobre el tema y contribuir a su perfeccionamiento, dando la posibilidad de que esta investigación sea perfeccionada por aquél que se dedique afanosamente a encontrar una explicación a la causahabiencia.

CAPÍTULO 1. CAUSAHABIENCIA COMO UN RESULTADO DERIVADO DE LA TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

1.1 La transmisión de derechos y obligaciones como causa generadora de la causahabencia.

Entender la causahabencia como el resultado de la transmisión de las obligaciones, implica precisamente un estudio analítico de las características principales de la transmisibilidad; semejanzas que ciertos grupos o especies jurídicas, como la cesión de derechos, cesión de deudas y la subrogación, comparten entre sí, pues una vez que elucidemos estas características entenderemos la naturaleza de la causahabencia y su origen derivado.

Por ello resulta menester discurrir y explicar estas peculiaridades en la transmisibilidad jurídica, para después trabajar desde un común denominador que toda transmisión comparte, y de ahí, confrontar y comparar a la causahabencia con las propiedades del género donde se le intenta subsumir.

Transmitir una obligación *“implica un cambio en el sujeto activo (cesión de derechos y subrogación) o en el pasivo (cesión de deudas), dejando subsistente la misma relación jurídica, que por lo tanto, no se transforma ni mucho menos se extingue, continuando con las obligaciones principales y accesorias¹”*. Es decir, el vínculo jurídico no se modifica, el crédito u objeto de prestación sigue teniendo fuerza y vigor, pero se cambia un sujeto activo o pasivo en el acto jurídico. Esto posibilita que un tercero adquiriera un derecho o una obligación, aún y cuando no

¹ ROJINA Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, 19ª ed., Tomo III, México, D.F, Edit. Porrúa, 1994, pág. 460-461.

fuera parte de la causa que dio origen a la relación primaria. Sólo se cambia la persona que fuere acreedor o deudor por otra que le sustituya en el negocio.

Justamente, como veremos más adelante, en la causahabencia existe esta sustitución de sujetos, en la que un tercero llamado causahabiente reemplaza a alguna de las partes que integra una determinada relación jurídica, que llamaremos causante. Siendo evidente ese cambio de sujetos del que habla Rojina Villegas, pero en este caso la causahabencia *per se*, no es otra forma más de transmitir obligaciones, sino un resultado derivado de ellas que comparte sus características al estar ligada a la celebración de un acto traslativo de obligaciones o derechos para su manifestación.

Entonces, para dar orden al presente estudio pasaremos a indicar esas características primordiales de la transmisión de obligaciones a la que nos hemos venido refiriendo, mismas que se comparten dentro de la causahabencia por ser esta un resultado derivado de aquél tema que bien puede entenderse como el génesis de la figura.

1.2 Características de la transmisibilidad.

Cabe resaltar que en este apartado se estudiarán de manera global las peculiaridades de la trasmisión de derechos y obligaciones, para después confrontar en el siguiente subtema los resultados obtenidos en este estudio de características comunes con la causahabencia como resultado derivado de esos actos primigenios; de esta manera comprobaremos, paso a paso, la vinculación que tienen ambos temas y verificaremos en el acto cómo depende uno del otro.

La primera característica que comparten las transmisiones jurídicas y tal vez la más importante consiste en que con un acto jurídico se pueden transmitir tanto cargas (obligaciones), como beneficios (derechos) sin modificar sustancialmente la relación jurídica, pues sólo se sustituye un elemento personal. En este sentido el Dr. Ignacio Galindo escribe: *“la transmisión de las obligaciones es una expresión genérica que se refiere tanto a la transmisión del lado activo (derechos) del vínculo obligacional, como a la transmisión del lado pasivo de la relación jurídica (obligaciones), en qué consiste toda relación jurídica. Por lo tanto, en el concepto de transmisión de las obligaciones quedan comprendidos esos dos aspectos, el pasivo o el activo de la relación jurídica existente entre el acreedor y acreedores y el deudor o deudores, que son los sujetos de la citada relación jurídica existente”*.²

Esta característica, que es totalmente compatible con la causahabencia, agudiza sobre la posición de los sujetos de la relación jurídica y el cambio o sustitución de uno de ellos por un tercero; haciendo hincapié en la posibilidad de modificar el vínculo tanto del lado de acreedor como del deudor. Con esta peculiaridad de la transmisión se abre la puerta para que un tercero ajeno a la relación personal, adquiera, por conducto de un acto jurídico, derechos y obligaciones de la primer relación constitutiva.

Otra de las características de la transmisibilidad consiste en que ésta se puede actualizar por muerte (*transmisión por causa de muerte o mortis causa*); o bien la transmisión puede operar en vida de las persona (*transmisión entre vivos o inter vivos*). Al respecto Joaquín Martínez Alfaro dice: *“La transmisión por causa de*

² GALINDO Garfias, Ignacio, *Teoría de las Obligaciones*, México D.F., Edit. Porrúa, 2000, pág. 163.

muerte es la que ocurre con motivo del fallecimiento de una persona, transmisión que se puede realizar a título universal o a título particular”³ después afirma: “Transmisión entre vivos, su noción se da por exclusión al decir que es la que no se opera con motivo de la muerte del deudor o del acreedor, sino en vida de ambos”⁴.

Esta característica posibilita que la transmisión sea efectiva en un momento determinado, o que incluso, la transferencia se encuentre sujeta a un plazo suspensivo. Es decir, tal característica es determinante en los dos casos, lo que se refleja en un ulterior cambio de un sujeto en una relación jurídica; directrices que, como se verá más adelante, serán las mismas que se utiliza para entender y actualizar la causahabencia.

En el mismo sentido forma parte de las peculiaridades de la transmisión el hecho de que la transferencia de obligaciones se pueda actualizar a título universal o particular; es decir, la transmisión puede versar sobre todo el patrimonio de una persona o sobre un bien o derecho en específico. En este sentido dice Martínez Alfaro: *“La transmisión a título universal es la que tiene por objeto una universalidad; es decir, una agrupación de cosas singulares que sin estar materialmente unidas se les designa con una denominación colectiva y son consideradas como una unidad, como es el caso del patrimonio de una persona”⁵* completando después: *“...la transmisión a título particular tiene por objeto cosas*

³ MARTÍNEZ Alfaro, Joaquín, *Teoría de las Obligaciones*, 11ª ed., México D.F., Edit. Porrúa, 2008, pág. 357.

⁴ *Ibid.* Pág. 358.

⁵ *Ibid.* Pág. 357.

*singulares, se entiende por éstas las que constituyen una unidad natural o artificial*⁶.

Abonando a lo anterior, esta característica especifica los bienes que serán transmitidos en un acto jurídico, para después, identificar al nuevo titular de ciertos derechos que pueden representar: el patrimonio entero del transmisor o sólo una singularidad determinable.

Además de estas tres características principales, existen otras características de la transmisibilidad, como el hecho de que puede ser decretada por disposición de la ley, por determinación judicial o que incluso las partes puedan transferir derechos u obligaciones de manera voluntaria. Así como que la transmisión sea a título oneroso o gratuito. Características que como en el siguiente apartado de especificará, son aplicables al concepto de causahabencia.

1.3 La relación de la transmisibilidad con la causahabencia

Ahora bien, la causahabencia, al tratarse de un cambio de sujetos en una relación jurídica, se ha definido doctrinalmente como: *“la substitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si éste hubiera emanado de ella, de la substituta”*.⁷

Atendiendo la definición citada podemos apreciar que la causahabencia empata con la primer característica expuesta en el género de la transmisión de las obligaciones que se estudió líneas arriba, pues como claramente se ha esbozado, en la transmisión se substituye al acreedor o al deudor de una relación jurídica,

⁶*Ibidem*. Pág. 357.

⁷ORTIZ Urquidí, Raúl, *Derecho Civil*, 3ª ed., México D.F., Edit. Porrúa, 1986, pág. 267.

empero, los efectos que se generaron al momento de crear el vínculo legal, siguen siendo los mismos y sustancialmente no tienen alteración. Es así que la figura jurídica en estudio, se acopla perfectamente con las características genéricas de la transmisión de las obligaciones, además de adecuarse con las características de la transmisibilidad que se utiliza para que otro pueda ejercer un derecho ya constituido; especialmente si consideramos que la causahabencia se puede actualizar por la transmisión de un derecho, como de la transmisión de un obligación y consecuentemente puede beneficiar o perjudicar al causahabiente.

La segunda adecuación que comparte la causahabencia con las formas de transmisibilidad, consiste en que el traslado de derechos en la causahabencia, puede ocurrir a título universal, como a título particular. Lo que también armoniza con las características de actualización que ocurren en las transmisiones tradicionales que se señalaron líneas arriba. De esta manera, podemos entender a un causahabiente como un sustituto específico de un derecho en particular, o de todo un patrimonio: *“Existen dos especies de causahabencia: a) a título universal y b) a título particular. La primera se presenta cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o en parte alícuota de él (p.e, el heredero), la segunda cuando la sustitución se refiere únicamente a derechos u obligaciones determinadas en forma específica (p.e, el legatario)”*⁸

De manera especial Colin y Capitant mencionan al respecto que *“son causahabientes a título particular los que adquieren de otra persona un derecho determinado, derecho real o derecho de crédito, ya por un acto entre vivos, venta,*

⁸UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, XII Tomos, México D.F, 2002, Tomo II, Edit. Porrúa, pág. 108.

cesión, donación, etc., ya por un legado”⁹; explicación que revela la estricta determinación que puede tener un derecho al momento de ser transmitido, en donde, claro está, en estas condiciones el causahabiente sólo responderá por el derecho o el deber que le fuera transmitido.

Con referencia a la causahabencia a título universal, los autores ya citados dilucidan que *“Los causahabientes a título universal suceden en los derechos y obligaciones del difunto. Por consiguiente, los contratos celebrados por éste continúan produciendo sus efectos respecto de dichas personas, como lo producirían en referencia al difunto. En otros términos, la muerte del contratante no modifica los efectos jurídicos del contrato”¹⁰*.

Con lo anterior, podemos apreciar que los autores discurren sobre otra de las características en la que más adelante se profundizará (*la mortis causa*); pero el énfasis que por el momento nos deja su aportación, radica en la relación que se hace con la universalidad de obligaciones y los efectos que tiene la causahabencia en estos casos.

Encontraremos entonces que un causahabiente puede sustituir a su causante en todo su patrimonio o en una parte de él, como también un subrogante o un nuevo deudor responderá del derecho o crédito que decide adquirir. Por lo tanto la causahabencia se puede utilizar para que un sujeto responda por la totalidad de un peculio o sólo por las consecuencias del derecho que concretamente le fue transmitido.

⁹ COLIN Ambroise y CAPITANT Henry, *Derecho Civil Obligaciones*, trad. por Rodolfo Montiel Herrera, Estado de México, México, Edit. Jurídica Universitaria, 2004, pág. 121.

¹⁰ Ídem, pág. 119.

Otra de las características que se comparten entre la causahabencia con la figura genérica de transmisibilidad consiste en que la primera mencionada al igual que las formas tradicionales de transmisión se puede ocasionar por actos *inter vivos* o *mortis causa*; lo que significa que la causa que origina la sustitución de sujetos será por una transmisión de derechos mediante sucesión o por actos jurídicos celebrados en vida por el causante: *“El causahabiente a título universal puede serlo mortis causa, o bien, por transmisión inter vivos, como es el caso de la transmisión de todo el patrimonio de una persona moral. El causahabiente a título particular puede serlo por cesión de derechos y obligaciones o por subrogación”*¹¹ Así tenemos pues otra conexión entre la transmisibilidad y la causahabencia; conexiones que desde un plano lógico ubican a la institución dentro de un género jurídico, que en este caso es la transmisión de obligaciones. De esta manera si comparamos alguna particularidad común de las transmisiones entendida como “género”, con la “especie” que en este momento es la de la figura causahabencia, encontraremos de manera clara la conexidad entre un tema y otro; en este sentido es cómo podemos entender a la causahabencia como un resultado o consecuencia de la transmisión de obligaciones. Es importante hacer hincapié en que la doctrina y la jurisprudencia argumentan la causahabencia desde la transmisión, pero nunca explican la génesis de ese vínculo.

¹¹UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, Óp. Cit. *Ibídem*.

CAPÍTULO 2. COMPOSICIÓN DE LA CAUSAHABIENCIA Y SU INTERCONEXIÓN.

Se ha dicho que la causahabencia es una consecuencia jurídica derivada de la transmisión de derechos y obligaciones, y que cuenta con características que le vinculan con la transmisibilidad. Entonces, es menester que se explique cómo se define en el campo jurídico y su relación con esas tres formas clásicas de transmisión que conocemos (cesión de derechos, de créditos y la subrogación), su diferencia específica, y sus semejanzas. Lo que se hace para ubicar a la institución en un espacio determinado y de ahí encontrar su margen de aplicabilidad.

2.1 Análisis etimológico y conceptualización.

Descomponer las partes integrales de la palabra causahabencia en morfemas simples puede ayudarnos a indagar su origen gramatical. Sucede que la palabra causahabencia no es contemplada por nuestro idioma como un vocablo correcto; incluso la Real Academia de la Lengua Española (RAE) no la plasma en ninguno de sus diccionarios como perteneciente a nuestro idioma. Su uso en el ámbito jurídico, reside en otra palabra que sí tiene una definición dentro del Diccionario de la RAE y que lo es la palabra *causahabiente*, entendida como “*persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier título en el derecho de otra u otras*”¹².

Por su parte la palabra *causahabiente* se compone de dos morfemas independientes, que son el sustantivo: *causa* que implica “*aquello que se*

¹² REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la Real Academia Española*, 22ª ed., II Tomos, Madrid, 2001, Tomo I, pág. 484.

considera como fundamento u origen de algo” y el adjetivo: *habiente* que implica “*que tiene*”; en este sentido cabe referir que en la disciplina del derecho se utiliza mucho éste último morfema para identificar la calidad de un sujeto, así las palabras *derechohabiente* y *cuentahabiente* son entendidas, respectivamente, como el que el que tiene un derecho y como el que tiene una cuenta. Por lo tanto, *causahabiente* puede traducirse en un sustantivo gramatical (en este caso un sustantivo derivado de una palabra compuesta) que signifique: “persona que tiene o sigue una causa”, entendiendo el morfema *causa* como un *litigio*, dado que una de las connotaciones de la palabra *causa* se refieren a un pleito; verbigracia cuando se cita una conflictiva jurídica como una *causa civil* o una *causa penal*. En resumen, para fines jurídicos se entenderá a un *causahabiente* como aquél que tiene un litigio, que es parte de una relación jurídica en específico.

En este orden de ideas, el uso de la palabra *causahabiente* se extendió para nombrar el fenómeno que origina la calidad del sujeto; entendiendo como *causahabientia* a la figura jurídica que estudia todos los elementos que componen y giran alrededor del *causahabiente*; así es como un sustantivo (la palabra *causahabientia*) es que se asocia con el origen de un *causahabiente* y paralelamente de un *causante*.

La *causahabientia* se puede conceptualizar como la situación jurídica por cual uno de los sujetos de una determinada relación jurídica primaria u originaria, llamado *causante*, realiza un acto jurídico por el cual transmite a otro individuo, llamado *causahabiente*, ciertos derechos u obligaciones que lo colocan en el lugar de aquél, hecho por el cual, queda ligado a toda las consecuencias jurídicas del acto

que originó la obligación aun y cuando sólo sea un sustituto. La causahabencia puede actualizarse por disposición normativa, por declaración judicial o porque las partes así lo establezcan en un acuerdo de voluntades, la cual puede aprovechar o perjudicar al llamado *causahabiente*.

Este concepto construido por el suscrito, da lugar a que se pueda contemplar como punto de origen de la causahabencia a cualquier acto jurídico o inclusive a cualquier transmisión de obligaciones que lleve por sí misma una sustitución definitiva de ciertos derechos que el causante hubiere adquirido; es decir, la causahabencia es consecuencia derivada de un acto jurídico que genere una transmisión de derechos u obligaciones, lo que será un requisito para poder actualizar la figura.

2.2 Actualización de la causahabencia y sus vínculos jurídicos.

Vemos entonces, que para declarar la causahabencia se requiere de un acto jurídico que genere esa trasposición de sujetos en una relación jurídica, para que ésta después pueda entenderse como el origen de un causante y de un causahabiente.

En este sentido, serán varias las causas que actualicen la figura tratada, tomando en cuenta que cualquier acto jurídico en el cual se transmitan derechos u obligaciones como una compraventa, donación o un arrendamiento, por ejemplo, tienen la capacidad suficiente como para generar el fenómeno jurídico tratado.

Por otro lado, un acto jurídico que contenga como objeto alguna transmisión de obligaciones, conocidas como: *formas tradicionales de trasferencias de derechos*,

desde luego que puede actualizar la figura. En este sentido: la cesión de derechos, cesión de deudas e inclusive la subrogación pueden generar causahabencia; hecho que en ningún momento se contrapone o tergiversa el contenido y la autonomía de las figuras mencionadas, sino que simplemente éstas formas son las que originan una transmisión primaria que a la postre se verá identificada como un caso de causahabencia entre dos sujetos por los efectos derivados que se pueden presentar.

Con el propósito de explicar y discurrir a detalle de las ideas plasmadas líneas arriba, se explicará en los siguientes apartados, la relación entre la causahabencia y las formas tradicionales de transmisión de obligaciones; sobre todo haciendo énfasis en cómo las transmisiones ordinarias pueden dar lugar a la figura en estudio.¹³

2.3 Cesión de derechos y causahabencia

Empezaremos por estudiar la cesión de derechos con la definición de Rafael de Pina Vara: *“la cesión de créditos se define como la sustitución del acreedor originario por otro que asume la calidad de tal, con todas sus consecuencias de las que queda al margen del acreedor anterior”*.¹⁴

Con esto entendemos que la cesión consiste en cambiar un acreedor por otro que tome su lugar, sin modificar la relación jurídica primaria, para después posibilitar

¹³ Para mí esto debe entenderse como **transmutación de transmisiones**, en la que de alguna forma una transmisión ordinaria transmuta a la causahabencia; es decir, un acto jurídico (por ejemplo una cesión de derechos) origina un fenómeno jurídico que se entiende como causahabencia.

¹⁴ **DE PINA** Vara, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, 8ª ed., volumen III, México, D.F, Edit. Porrúa, 2008, pág. 137.

el exigir un crédito que subjetivamente el cesionario no originó. Cambiar un elemento de la relación jurídica y en el acto sustituirle por otro que cobre el crédito que en un futuro se vencerá.

Ahora bien, la causahabencia puede originarse por una cesión de créditos, cuando se ceden derechos que se encuentran vinculados con el cumplimiento de otra obligación personal; de tal suerte que al sustituir al primer acreedor en determinado acto jurídico, el cesionario debe de responder por el cumplimiento de otra obligación pactada por el primer acreedor, obligación que éste se comprometió a satisfacer en determinado momento o una vez que fuera exigible su crédito. Consecuentemente el cesionario será causahabiente, cuando el derecho transmitido tenga un vínculo con otra obligación personal que deba ser satisfecha por el acreedor.

Con la intención de explicar mejor estas ideas me permito narrar el siguiente ejemplo:

Paco es dueño de una finca dentro de la cual se siembra trigo. Este propietario decide celebrar con Juan un contrato de usufructo vitalicio respecto al referido inmueble, acordando ambas partes que mientras viva Paco siempre se respetará un área donde cosecha trigo.

Después de unos años de haber celebrado el contrato, Juan decide ya no usar y disfrutar de la finca, y decide transmitir por medio de la cesión su derecho como usufructuario a José, incluso contando con la anuencia de Paco. Empero, José,

una vez en posesión del inmueble, lo primero que hace es construir una cabaña dentro del área de terreno destinada para la cosecha de trigo.

Cuando Paco se percató del hecho le exige a José el cumplimiento del contrato celebrado con Juan, argumentando que las mismas obligaciones que éste pactó en el primer contrato deben ser cumplidas como se estipularon y que la cesión del derechos usufructuarios llevaba consigo la obligación de cumplir con lo originalmente pactado, es decir, la reserva de no afectar el espacio de la cosecha.

Del ejemplo anterior podemos concluir que si se adquiere un derecho que se encuentra sujeto a alguna carga o condición personal pactada por el causante, el nuevo acreedor deberá cumplir y honrar el acuerdo en relación con estas obligaciones, consecuentemente será causahabiente del primer acreedor, y en razón de los derechos que le fueron transmitidos, deberá responder como si éste hubiere celebrado el contrato de su causante.

Entonces, si bien la cesión de un crédito es una forma independiente de transmisión de obligaciones, esta genera causahabencia cuando el derecho lleva consigo ciertas cargas o beneficios que serán ahora responsabilidad de su causahabiente. Por lo tanto la actualización de la figura derivará en este caso de la transmisión de derechos que se realice.

Por último, debe dejarse en claro que así como la cesión de derechos puede encontrarse vinculada con el cumplimiento de una obligación, también lo puede estar con un derecho o prerrogativa; lo que significa que la causahabencia puede beneficiar cuando se genera una transmisión. En este sentido, tanto se podría

suscitar un incremento en el patrimonio del cesionario, como se podría ver favorecido por nuevos derechos que se generaron en razón de la relación jurídica que lo sujeta a su causante.

Así las cosas, la causahabencia (lo mismo sucede en todas las transmisiones o actos jurídicos diversos que la generen) se actualizara en ambos sentidos: para adquirir un derecho o para cumplir con una obligación. Característica que se adapta al resto de las figuras que se estudiarán más adelante.

2.4 Cesión de deudas y su relación con la causahabencia

La cesión de deudas, escribe Bejarano Sánchez: *“Es un contrato entre el acreedor, el deudor y un tercero, en el cual aquél consiente en que el tercero asuma la deuda y que el deudor original quede desligado de la obligación”*¹⁵ Esto significa que la cesión de deudas consiste en cambiar o sustituir a un deudor en razón de que éste expresamente cede su deber de cumplir con la deuda a otro, que a su vez, desea cumplir con tal deber. Se asume la deuda en una determinada relación jurídica, conservando el contenido y la deuda que en un principio se pactó con el acreedor. De nueva cuenta tenemos una sustitución de uno de los elementos subjetivos de la relación jurídica, en este caso: el del deudor.

En este punto, habrá causahabencia cuando de la deuda principal asumida, se generan más obligaciones accesorias que deben ser satisfechas por derivar y depender de un mismo vínculo jurídico; de tal suerte, que sólo se puede dar por cumplida la obligación en su totalidad, si y sólo si, se consuman o terminan todas

¹⁵ BEJARANO Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6ª ed., México, D.F, Edit. Oxford, 2010, pág. 400.

las obligaciones pactadas a favor del acreedor así como las accesorias que deriven de éstas. Por lo tanto, aquél que asuma una deuda que lleva consigo más otras conexas, deberá responder de todas por ser un causahabiente del quien originó estas últimas.

Por ejemplo: Georgina celebra con Héctor un contrato de arrendamiento de un bien inmueble el cual tendría una duración forzosa de seis meses. Dentro del contrato, se pacta una pena convencional en caso de que el arrendatario no pague más de tres mensualidades, la cual equivaldría a una mensualidad extra en caso de que esto sucediera.

Resulta que Héctor, pierde su empleo y no puede pagar tres rentas de manera consecutiva. Su padre al darse cuenta del paro en que se encuentra su hijo, le pide a éste que le ceda su deuda para poder continuar con el arrendamiento celebrado con la señora Georgina. Héctor le cede su deuda al padre con autorización de la arrendadora, y éste a su vez le paga a la arrendadora los tres meses de renta pendientes.

Cuando Georgina recibe las tres mensualidades adeudadas, le pide al padre de Héctor que le pague una renta más correspondiente a la pena convencional y además le advierte que como está asumiendo una deuda que se origina de un contrato de arrendamiento, ahora deberá pagar las tres mensualidades que le restan al plazo forzoso, pues tal cesión lo obliga a cumplir con lo establecido en el arrendamiento y con lo que se derive de él, como lo es la pena convencional. Lo anterior en razón de que le fue cedida la deuda del arrendatario, y con ello, el

cedente transmitió también aquéllas obligaciones que derivaron de su incumplimiento.

En este caso, es claro que si la deuda que se cede y que desde luego proviene de una relación jurídica previa, contiene inmersa otros deberes conexos y ligados con las obligaciones principales; entonces se debe de satisfacer la totalidad de obligaciones accesorias pendientes que fueron originadas por el cedente.

En efecto, si el cedente transmite una deuda que por su mismo incumplimiento se haya comprometido con nuevos quehaceres y deberes jurídicos para con el acreedor, y el cesionario acepta la obligación para responder este compromiso, previa aceptación del acreedor. Entonces el cedente será causante de aquéllas obligaciones que se hubiesen generado y consecuentemente el cesionario, como causahabiente, deberá cumplir con todo aquello que en la fecha en que realizó la transmisión (cesión de deuda), se encuentre pendiente de satisfacer a favor del acreedor.

2.5 Subrogación y su relación con la causahabencia.

De acuerdo con Rafael de Pina Vara: *“La subrogación constituye una sustitución de carácter personal en relación con el pago de una obligación, en virtud de la cual éste se hace por persona distinta a aquélla que, de no existir dicha circunstancia, sería la obligada de hacerlo. Difiere, por lo tanto, la subrogación del pago ordinario en que en ella, en lugar de extinguirse la deuda, no se hace más que cambiar la persona del acreedor”*¹⁶

¹⁶ DE PINA vara, Rafael, Óp. Cit., pág. 142.

Esta institución jurídica consiste en la sustitución del acreedor primitivo (subrogante), por otra persona que tiene el interés jurídico de pagar el crédito (subrogado), deuda que se paga con la intención de obtener un beneficio patrimonial o para adquirir un derecho que le correspondería al subrogante en caso de que éste conservase el crédito.

Por lo que toca a la subrogación como origen de la causahabencia, ésta sucede cuando una vez satisfecha la deuda por el subrogado a favor del subrogante y teniendo el primero el acceso directo al beneficio original por haber cubierto la deuda y adquirido el derecho; tal ventaja (o derecho adquirido) trae consigo ciertas cargas como el satisfacer a favor de un tercero otro derecho que le hubiere correspondido al subrogante, ubicándose el subrogado (ahora causahabiente) en la posición de éste acreedor (causante) por lo que ve al derecho transmitido.

Con la finalidad de ilustrar la idea expuesta, propongo el siguiente caso en prelación de créditos:

Jorge debe \$100,000.00 a Luis, quien al no recibir su pago cuando venció la deuda, demanda y embarga la propiedad de Jorge por el monto total del adeudo. Así las cosas, al momento de inscribir su embargo definitivo ante el Registro Público de la propiedad, se percató que el inmueble se encuentra hipotecado por parte de un banco que también es acreedor de Jorge, percatándose además de que se encuentra inscrita la demanda hipotecaria por falta de pago de Jorge.

Luis sabe que el predio embargado vale \$200,00.00 y que si el banco ejecuta primero, nada le tocará a él; por lo tanto, decide pagar la deuda hipotecaria y colocarse en primer lugar de la prelación de créditos.

Sin embargo, Luis se percató de que el Banco le está cobrando las penas convencionales pactas en el contrato hipotecario celebrado con Jorge y que ahora Luis deberá cubrir pues al decidir subrogarse en la deuda hipotecaria, deberá responder como causahabiente de las penas convencionales estipuladas en el contrato por su causante.

Tenemos en este caso que un acreedor, sustituye a un acreedor preferente para poder cobrar su deuda; sin embargo, la deuda que paga el subrogado conlleva inexorablemente el cumplimiento de otras obligaciones o deberes (en este caso la pena convencional) pendientes que también deben cumplirse o respetarse para poder liberar completamente el adeudo.

No debe pasar desapercibido que la subrogación no extingue el vínculo jurídico, ni tampoco el crédito, sino que únicamente se paga un adeudo para que el subrogado sustituya al acreedor primario. En este sentido, al igual que el resto de las formas de transmisión, sólo se cambia un sujeto de la relación jurídica que le da origen, pero se conserva la sustancia que lo originó. Aclaración que es pertinente para entender que la causahabencia mantiene vigente la obligación sujeta a cumplimiento, en virtud de que un tercero sustituye o soporta los efectos del causante; circunstancia que como hemos visto puede actualizarse en la subrogación.

Hasta aquí, hemos estudiado la relación que guarda la causahabencia con las formas comunes de actos jurídicos transmisores de derechos y obligaciones, y sobre todo, se ha analizado cómo es que éstas pueden ser el origen de la figura que en este momento nos ocupa; pues como se dijo en apartados anteriores, para que exista causahabencia debe existir un acto jurídico previo, el cual sostendrá la transposición de sujetos en la que un causante transfiere a otra persona su derecho o su obligación.

CAPÍTULO 3. CAUSAHABIENCIA EN ACTOS JURÍDICOS

3.1 El acto jurídico como origen.

Como hemos visto, la causahabencia se origina de la ejecución de otros actos, que como estudiamos en el capítulo anterior, pueden ser: la cesión de derechos o de obligaciones y la subrogación, temas que se abordaron para explicar el requisito previo que la causahabencia requiere antes de ser efectiva. Sin embargo, varios tipos de actos jurídicos pueden ser el origen de la causahabencia, como una compraventa, una donación, un arrendamiento, un mutuo e incluso los derechos litigiosos y cualesquier construcción legal devenida de la voluntad lícita de las partes. En este sentido, no debemos olvidar que hacemos alusión a la transmisión como acto jurídico, que para algunos juristas esto implica solamente un contrato.

Ahora bien, un acto jurídico se entiende como la voluntad de un sujeto para perseguir y llevar a cabo un objeto preciso y con las condiciones formales y personales para ello a efecto de generar consecuencias de derecho. Puede definirse según Capitant en su *Introduction a l'étude du Droit Civil* citado por Rico y Garza como la *“manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad”*¹⁷. Esto mediante diversas formas de obrar, y de las cuales las más comunes son las que

¹⁷ RICO Fausto y Patricio GARZA, *Teoría General de las Obligaciones*, 2ª ed., México, D.F, Edit. Porrúa, 2008, pág. 30.

se devienen de la realización de un contrato o convenio que se apegue a la legislación que sea vigente en un lugar y momento determinado.

Por esta razón se afirma que la causahabencia se encuentra asociada con actos jurídicos y especialmente contractuales. dado que como lo dijeron Ripert y Boulanger, los contratos o convenios permiten *crear una conversión entre dos o más personas para configurar un sistema particular de obligaciones que involucre a los sujetos que buscan obligarse bajo los preceptos de la ley civil del Estado; siendo entonces el contrato una especie particular de convención cuyo objetivo es producir obligaciones*¹⁸

Ergo, un acto jurídico reflejado en un contrato incluye las obligaciones que las partes pactan recíprocamente (acuerdo de voluntades); esto quiere decir que tal acto se convierte en un instrumento para regular jurídicamente una cuestión privada y ocasionar efectos legales, los cuales pueden ser diversos y atienden distintas necesidades sociales. Consecuentemente las partes pueden regular jurídicamente un arrendamiento, una donación, un mutuo e incluso constituir una sociedad civil para desarrollar un objeto más complejo; todo esto guiado por la intención y voluntad de las partes que buscan construir un micro continente legal que regule las relaciones privadas, amén de que estos actos jurídicos que generan la causahabencia no necesariamente serán contractuales dado que pueden provenir de otros actos jurídicos como los procesales por ejemplo.

3.1.1 Relación causahabencia acto jurídico.

¹⁸RIPERT, Georges y Jean BOULANGER, *Tratado de Derecho Civil*, 2ª ed., trad. por Delia García Daireaux, tomo IV, Buenos Aires, Edit. La Ley, 1988, pág. 35.

Al ser el convenio o contrato el acto jurídico que comúnmente y por antonomasia permite crear, modificar, transmitir y extinguir derechos y obligaciones; éste será también, el catalizador para generar nuevos vínculos jurídicos que nacen de dicho acto primigenio y que afectan posteriormente a terceras personas que por algún acto se ven inmiscuidas en una relación jurídica. Dicho en otras palabras, un contrato puede ser la causa que dé origen a otros deberes de conducta o derechos en los que se involucre a diversos sujetos con los que alguna de las partes del contrato o convenio también tuviere una relación vinculante. Esto significa que de una relación primaria que se puede plasmar en un contrato o convenio, se desprenderán otras cargas o facultades (que podríamos llamar secundarias) que incluso atraiga la participación de nuevos sujetos ajenos a la primera relación jurídica y precisamente será en estos actos donde tendrá lugar el surgimiento de la institución jurídica de marras.

En tal tenor, la causahabencia se derivará como un efecto adicional de un acto jurídico que primigenio anterior; esto consiste en concreto que un sujeto de la relación primaria acreedor o deudor (causante) sea sustituido por un tercero, al que se le conocerá como causahabiente en virtud de la celebración de diverso acto jurídico. Tal hecho trae como consecuencia que el causahabiente asuma la responsabilidad de su causante al habersele transmitido un derecho u obligación pendiente por cumplir. Por ello, podemos reconocer un acto jurídico como el punto de partida de la causahabencia, pues de un contrato o convenio se fraccionarán nuevos efectos por la existencia de nexos o vínculos jurídicos que permitan a un

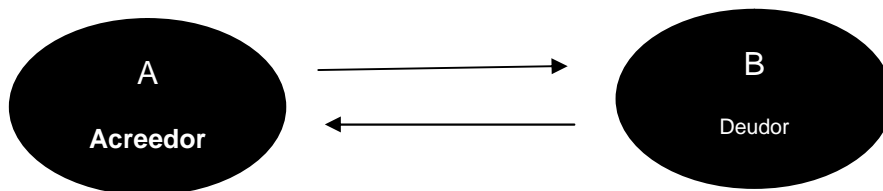
sujeto, tercero a la relación jurídica, beneficiarse responder a propósito de los deberes de conducta de su causante.

Resulta interesante descubrir que para actualizar la institución en estudio, forzosamente se necesita de este acto jurídico previo, pues para que exista un causahabiente debe haber un causante que creó una relación jurídica primaria u originaria de la que se derivarán los efectos de derechos u obligaciones. Lo que significa que aquél no puede existir sin éste.

3.2 Fórmula de actualización en actos jurídicos.

Para explicar con mayor profundidad la causahabencia y su relación con los actos jurídicos, podemos seguir el siguiente esquema:

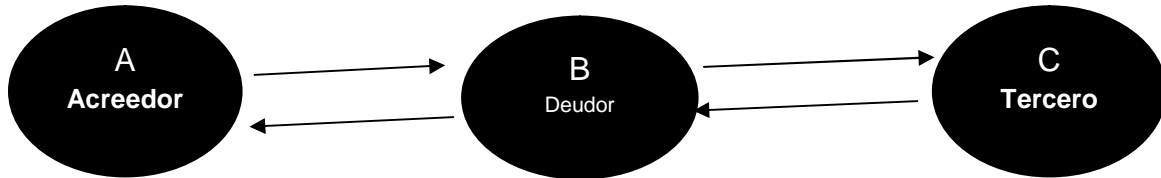
1. Relación primaria entre un acreedor y un deudor:



Aquí sólo se ha celebrado un acuerdo de voluntades entre dos partes, una relación simple acreedor-deudor, lo que infiere que la relación jurídica sólo crea derechos y obligaciones entre ellas.

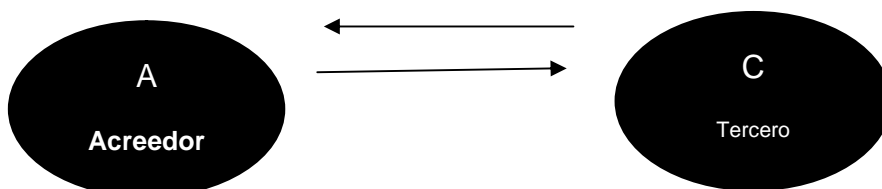
2. Un tercero tiene una relación jurídica con alguna de las partes (digamos, con B) ya sea por otro convenio, acuerdo o relación que serán distintas a la relación originaria descrita en el apartado anterior, y con ello pretendiendo crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones relativas al mismo objeto o

naturaleza de la relación primaria (*por ejemplo un contrato de cesión de derechos o un contrato de subarrendamiento*):



Es en este momento donde una persona ajena al negocio señalado en el punto uno, acuerda con el acreedor o deudor principal (en nuestro caso el tercero C con el deudor B) adquirir un derecho o una obligación relativa al objeto o naturaleza del acto jurídico primario por conducto de un segundo acto jurídico (nueva transmisión de obligaciones y derechos dependientes del objeto del primer acto jurídico), generado con ello un nuevo acuerdo de voluntades vinculado intrínsecamente con la primera relación.

3.- El nuevo participante (que lo es C) se vincula con el primer sujeto que protagonizó la relación jurídica original (en este caso el acreedor A); consecuentemente el tercero se coloca en el mismo lugar de la persona que le transmitió derechos u obligaciones.



Podemos apreciar que la parte que transmitió su derecho (en nuestro caso el deudor B) le derivó totalmente los efectos de los derechos y obligaciones de la relación primaria (causante) al tercero (la parte causahabiente C) quien recibió por dicha transmisión los mismos. Por lo tanto, el causahabiente responderá o en su caso se beneficiará desde ese momento como si fuera uno de los sujetos que participó en la relación jurídica primigenia.

Es importante indicar que según sea el origen de la relación secundaria, el causahabiente sustituirá a su causante de manera total; esto es, ocupando el lugar del causante en todos los derechos involucrados con la transmisión, y en algunos otros casos éste sólo soportará los efectos de los derechos y obligaciones que le fueron transmitidos. Esto se debe a que si el causante enajena un inmueble a su causahabiente, es obvio que todos los derechos de la cosa se trasladan a este nuevo sujeto y por ende puede ser considerado como un sustituto total de la cosa. Lo que es distinto en un arrendamiento o en un contrato de usufructo, en el que el causante únicamente transmite la posesión del inmueble y por ende, el causahabiente soportará los efectos de ese derecho respondiendo solidariamente. Como podemos apreciar en ambos casos existe un cambio de sujetos muy general en la relación jurídica; empero las maneras de sustitución son distintas, de acuerdo con el derecho u obligación transmitida.

Así pues, con la anterior explicación iconográfica se puede entender la causahabencia y su consecuente derivación de los efectos a los sujetos en una

relación jurídica específica. Lo que sirve para entender con mayor puntualidad la continua generación de las obligaciones o derechos.

Debemos tomar en cuenta que los efectos de la causahabencia siempre derivarán del acto primigenio como una consecuencia a propósito de la realización de un segundo acto jurídico que tiene su sustento en el objeto mismo de la relación primaria y en donde no necesariamente se implica la sustitución total de los sujetos como ocurre en la cesión de derechos o de deudas, pero lo que siempre existirá será la derivación de efectos (cargas o facultades)

Por ejemplo, la causahabencia en un arrendamiento se puede generar por la celebración ulterior de un contrato de subarrendamiento por parte del arrendatario con el llamado subarrendatario, quien lógicamente se somete a lo estipulado en el contrato basal de arrendamiento; y por tanto, exista en tal contrato original la oportunidad o no de subarrendar, el subarrendatario siempre estará afectado o en su caso si hubo acuerdo de subarrendamiento, beneficiado de los efectos de la relación entre arrendador y arrendatario, dado que en virtud del segundo acto jurídico, siempre será causahabiente y por ende se le derivan los efectos positivos o negativos.

En la misma tesitura ejemplificativa, la causahabencia puede existir también en el caso donde realizado un contrato de compraventa, el comprador decide transmitir la posesión de la cosa adquirida mediante una cesión de posesión a título gratuito a favor de un tercero (contrato de comodato) ; siendo que en tal caso el que reciba la posesión de la cosa, aún de buena fe y mediante título gratuito, se convertiría

en causahabiente de quien se la entregó, en este caso de su comodante, y por tanto si el comodante (comprador de la cosa) fuere requerido de la entrega de la misma por rescisión de la compraventa, por ejemplo, el comodatario estaría obligado a soportar los efectos de tal situación, dada la vinculación de su derecho generado en el segundo acto jurídico descrito (posesión otorgada por comodato) al derecho basal o principal proveniente de la relación primigenia (la compraventa que luego se rescindió)

Epílogo de la fórmula: *la causahabencia es la consecuencia del eslabonamiento de dos actos jurídicos, uno principal y otro secundario.*

Asentada la génesis de la causahabencia en los actos jurídicos, se advierte que esta figura puede actualizarse positiva y negativamente. Esto es que tanto puede perjudicar a una persona al hacerla soportar los efectos del cumplimiento de una obligación, como también la puede beneficiar con la disposición de un derecho o recibir los efectos benéficos del mismo. Circunstancia que debe tomarse con especial atención para evitar cualquier categorización en la figura que se estudia, dado que una transmisión puede llevar dentro de sí, tanto derechos como obligaciones o incluso ambos, que siempre serán efectos que se le derivan al causahabiente y por tanto, su responsabilidad. Dicho de otro modo, no en todos los casos la causahabencia se actualiza con la intención de sustituir a un deudor, sino que también, gracias a esta figura, se pueden cambiar los derechos de un acreedor. Recuérdese que esta institución es una figura traslativa de obligaciones y estas son un canal o puerta para que correlativamente se generen derechos en ambos sentidos. Por la tanto, debemos tomar en cuenta que la causahabencia

puede permitir o sustituir a un acreedor o a un deudor por un tercero, o bien imponerle a éste último los mismos efectos que derivan de la relación principal aún sin sustituir al sujeto activo o pasivo de la relación jurídica, dependiendo desde luego del contenido y forma en que se hayan gestado las relaciones entre los individuos, obviamente, en atención a la forma tan casuística en que se pueden generar.

A continuación pasaremos a estudiar en lo particular algunos de los contratos (actos jurídicos concretos) que evidencian la generación de la causahabencia y los efectos entre las partes que llegan a intervenir en un vínculo específico.

Se advierte que únicamente se enunciarán algunos casos típicos o que ocurren comúnmente, dado que la figura a tratar se puede actualizar e individualizar en tantos casos como actos jurídicos puedan existir. Con esto se busca robustecer la explicación y despachar de manera adecuada la idea central del trabajo.

3.3 El arrendamiento y la causahabencia.

El contrato de arrendamiento, contiene una gama muy importante de derechos y obligaciones y es utilizado por las personas para estructurar obligaciones personales entre ellas; mismas que ulteriormente se materializan en aprovechamientos reales, como lo son la posesión, el uso y el disfrute de cosas, variantes que después cohesionan nuevos vínculos jurídicos entre las partes que celebran este tipo de actos jurídicos. Por ello, Sánchez Medal, entiende el arrendamiento como un *“contrato por el cual el arrendador se obliga a suministrar*

*o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto*¹⁹.

Tal contrato es considerado como uno de los más importantes para transmitir el uso y el disfrute de una cosa y suele ser el ejemplo de múltiples escenarios jurídicos. Además de tener un alcance muy amplio por la cantidad de obligaciones que pueden agremiarse para alterar las circunstancias que detallan la creación del dicho acto jurídico.

Este acuerdo de voluntades, involucra como elementos subjetivos a dos sujetos; 1) el arrendador que es el que proporciona el goce y 2) el arrendatario que es quien paga el precio por tal permisión; lo que quiere decir que se renta la cosa a un persona específica y sólo a ésta se le permite usar y gozarla a menos que exista cláusula expresa que señale lo contrario. Motivo por el cual, por ejemplo, el subarrendamiento se prohíbe en la mayoría de los arrendamientos (a menos que el arrendador lo permita), pues el contrato se celebra entre un arrendador y un arrendatario. Violar esta disposición se considera un ilícito civil, sancionando el transmitir los derechos que se destinan a una persona determinada sin permiso de delegarlos.

Precisamente una de las consecuencias del subarrendamiento es la causahabencia, la cual se decreta por parte de autoridad judicial, y en menos casos se regula por la ley local de las entidades federativas. En este sentido, la primera consecuencia legal de subarrendar, será que el subarrendatario responderá por los actos del arrendador de manera solidaria, y por tanto, al

¹⁹ SÁNCHEZ Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15ª ed., México. D.F, Edit. Porrúa, 1997, pág.234.

subarrendatario como causahabiente del arrendatario, se le *derivan los efectos de la relación contractual primigenia*. De hecho, en los últimos años, aún cuando incipiente, se ha intentado regular con mayor precisión a partir del análisis jurisprudencial y en su caso, en algunos Códigos Civiles de varios Estados de la Federación quienes han asumido y con ello identificando expresamente al subarrendatario como causahabiente de su arrendatario.

A guisa de ejemplo la interpretación que hace la Suprema Corte de Justicia de la Nación (*en adelante identificada como la Corte*) en su criterio jurisprudencial titulado ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO. ES CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO²⁰ nos refleja que el subarrendatario es causahabiente del arrendatario y, por tanto, aquel no puede ser considerado como persona extraña al juicio cuando ocurre que un subarrendatario se duele de la ejecución de una sentencia en su contra por no llamársele al proceso principal que se le siguió al arrendatario con sustento en el contrato basal (primigenio) de arrendamiento, lo que de suyo ejemplifica el avance que se ha tenido en el tema de causahabencia en materia de arrendamiento. Criterio que es aplicable en todo el Estado mexicano y muy socorrido en juicios especiales de desahucio o de arrendamiento.

Por otro lado, varias entidades federativas han empezado a incluir en sus Códigos Civiles locales, preceptos legales que indiquen que el subarrendatario es causahabiente de su arrendatario, tal es el caso de los Estados de Coahuila y

²⁰SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 647/88. Verónica Aponte R. de Martínez. 15 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretaria: Herlinda Baltierra E. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época 229806 17 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988 Pág. 104 Tesis Aislada (Civil). Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el día 10 de mayo de 2014.

Tamaulipas y de hecho en el siguiente capítulo se profundizará este punto para tener un panorama de lo que esto implica en el Estado mexicano.

Entonces, un subarrendador al ser considerado como un causahabiente, confirma las ideas planteadas en relación con la generación de la causahabencia por medio de actos jurídicos; pues del contenido de un contrato principal protagonizado por un causante, en este caso un contrato de arrendamiento, se desprende otro contrato accesorio, denominado subarrendamiento y de este nace la causahabencia. Cabe resaltar que la transmisión de derechos (aunque no se sustituyeran a los sujetos de la relación original) por parte del arrendatario es lo que configura la causahabencia, dado que, como se discurrió en el tema pasado, la causahabencia es resultado de dos actos jurídicos uno principal y uno accesorio.

Concentrados en el análisis anterior, damos por entendido que el acto jurídico, en este caso el arrendamiento, puede generar causahabencia cuando se realiza una transmisión posterior, dependiente y accesoria de la primera, hecho que posibilita al arrendador poder accionar en contra del subarrendatario, pues para la ley se le considera un sustituto del primero, un reemplazo, un causahabiente.

3.4 Causahabencia y compraventa.

Al hablar de causahabencia en actos traslativos de dominio debemos primero hacer hincapié en que al trasladar la propiedad se entregan virtualmente todos los derechos y obligaciones que se tenían antes de la celebración de dicho acto enajenante, mismos que están sujetos a la operación de compraventa; de tal

suerte que las garantías reales, personales y obligaciones suspensivas o resolutivas relacionadas con el objeto del contrato, estarán presentes al momento de transmitir la propiedad de un derecho o de un bien mueble o inmueble.

En el caso de una compraventa de un bien inmueble determinado, la causahabiente se considerará a título particular como lo refieren Colin y Capitant: *“ El causahabiente a título particular sucede a su autor en cuanto al derecho transmitido; en otros términos, este derecho continúa sometido a todas las modalidades con que estaba gravado en el momento en que fue enajenado”*²¹; es decir, el nuevo adquirente responderá por la propiedad del derecho adquirido y deberá acatar o defender los pactos jurídicos que rodeen al bien que se agrega a su patrimonio. Como consecuencia del traslado del objeto enajenado, se deberán respetar las obligaciones que en torno a él se conformaron, aún y cuando no hubiese participado en la generación de ellos.

A mayor abundamiento, la compraventa transfiere la titularidad de los derechos reales constreñidos dentro del objeto del contrato, incluyendo aquellas obligaciones que el vendedor haya pactado en relación con el uso, goce y disfrute del bien a enajenar (derechos reales) hasta antes de realizar la operación traslativa. Naturalmente aquellas obligaciones adheridas y asociadas con el objeto de la venta deben ser satisfechas por el nuevo propietario, ahora causahabiente, ya que del cumplimiento de estas obligaciones depende la libre disposición del derecho que se adquiere.

²¹COLIN, Amboise y Henry CAPITANT, Op. Cit. pág. 121.

Entonces, por ejemplo, si un comprador adquiere un inmueble hipotecado o gravado, éste como causahabiente, deberá respetar las cláusulas del contrato de garantía de donde se origina la carga del inmueble y consecuentemente deberá seguir pagando el crédito conforme se estipuló con la firma de su causante, si quiere liberar ese gravamen (en la práctica este tipo de actos son conocidos como “traspasos” que normalmente suelen generar afectación por ignorancia o desconocimiento de sus efectos). Es evidente que en este caso el vendedor deberá poner al tanto a su comprador de las cargas, garantías y demás actos jurídicos inexorablemente unidos con el bien sujeto a venta, dado que la causahabencia se actualizará por el hecho de adquirir un inmueble, misma que será a título particular, sustituyendo a su causante en una relación jurídica determinada.

Consecutivamente, el contrato de compraventa es un acto que es susceptible de ser el origen de la causahabencia, pues en estos tipos de actos se trasladan y se retransmiten obligaciones o derechos controvertidos. De tal suerte que de un acto principal (que en este caso sería el primer contrato de compraventa), se origina otro acto secundario (una segunda compraventa relacionada con el mismo bien) de donde se provoca la figura en estudio, ya sea porque hay una obligación pendiente o un derecho que beneficie al nuevo adquirente; razonamiento que se adecúa con la fórmula que se estableció para dilucidar la constitución de la transmisibilidad en estos casos.

Vale la pena señalar que muchas veces la causahabencia se relaciona con los efectos de los derechos reales, como el caso en que se enajena una propiedad

con una servidumbre o en la que existe un usufructuario o un detentador legitimado con acto jurídico celebrado con el propietario anterior. En estos casos, la propia naturaleza de los derechos reales (que siguen a la cosa) es lo que obligan al nuevo tercero a que acate las obligaciones que pesan sobre el bien y podríamos entenderlo como un causahabiente, pero teniendo en cuenta que en estos casos la naturaleza de la figura reside en la textura de los derechos reales.

Es menester puntualizar que la causahabencia puede ocasionarse en beneficio de la parte causahabiente; lo que ocurre cuando de un acto traslativo, en este caso la compraventa, se transfieren derechos adquiridos por su causante, lo que trae como consecuencia que el nuevo propietario de esos bienes pueda gozar de éstos derechos previamente pactados. De tal suerte que si se vende un inmueble con una licencia de funcionamiento tramitada por el causante, ésta debe ser considerada como una prerrogativa a favor de su causahabiente; como vemos, en este caso en lugar de transmitirse un adeudo, se transmitió un derecho que puede aprovechar el causahabiente.

Por último, existe un fenómeno que se conoce como el adquirente de buena fe, que estriba en considerar como legítimo propietario a un tercero que compra el inmueble lícitamente de una persona que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. En estos casos, la causahabencia se anulará con relación a las obligaciones personales que se hubiesen contraído con los propietarios anteriores a su vendedor que afecten a la cosa, esto en razón de que no hay vínculo reconocido entre el adquirente de buena fe y los propietarios anteriores.

3.5 Causahabencia y donación

La donación tiene un desarrollo muy similar al de la compraventa, sobre todo si puntualizamos que ambos contratos son traslativos de dominio y que consecuentemente transfieren la propiedad. Circunstancia que armoniza y adecua los alcances que tiene la causahabencia en relación con la compraventa y la donación, originando una emulación en el manejo de estas figuras por lo que ve en este tema.

No obstante, existe un elemento que distingue clara y precisamente la donación: la liberalidad de transmitir gratuitamente un bien. Esto se asemeja a un regalo que se hace de nuestro patrimonio para entregarlo a una persona en específico; acuerdo de voluntades que doctrinalmente podemos definir como *“aquel por virtud del cual, una persona llamada donante se obliga a entregar gratuitamente a la otra llamada donatario, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”*²². Dicho de otro modo se transfiriere *inter vivos* la propiedad a una persona sin que domine una finalidad onerosa.

Por lo que se refiere a este contrato, la causahabencia opera en relación con la propiedad, pues al momento de donar el bien materia del contrato se transmite con todos los derechos y obligaciones que se hallen inmiscuidos con algún convenio o contrato previo. Funciona de una manera muy similar a la de la compraventa; el causante trasfiere la propiedad con todo el continente jurídico que esto implica, haciéndolo a título particular en beneficio del donatario

²² ZAMORA y valencia, Miguel, *Contratos Civiles*, 9ª ed., actualizada, México D.F., Edit. Porrúa, 2004, pág. 161.

(causahabiente), mismo que deberá responder por todos los pactos previos que tengan efectos posteriores a la celebración del contrato de donación.

Las transmisiones gratuitas, pueden ser a título particular o universal (respetando siempre el límite que marca la Ley para que el donante conserve bienes suficientes para su supervivencia); de la misma manera que la figura analizada se puede presentar en este sentido, lo que permite analizar éste fenómeno desde su génesis. Consecuentemente, si la donación se ocasionó por una transmisión a título particular, la causahabencia debe ser entendida por sólo lo que le corresponde a ese bien que se donó, por lo que sólo comprenderá una transposición de obligaciones, por lo que atiende a la donación de ese bien.

La ley, cuando se transmiten bienes gratuitamente, es más estricta, y en especial cuando hay acuerdos de voluntades vigentes al momento de la celebración del contrato de donación; lo que se regula de una manera especial para evitar fraudes en contra de acreedores, donde se utiliza esta figura como un canal para hacer fechorías y faenas injustas apostando a la insolvencia del acreedor, con la finalidad de hacer inejecutable una sentencia. Incluso es por esta razón que en ordenamientos como el Código Civil del Estado de Querétaro, en Título Cuarto, apartado A, capítulo primero, denominado *de los actos en contra de acreedores*, y concretamente en su artículo 2051, regula que todo acto fraudulento que fuere gratuito, será nulo aún y cuando haya habido buena fe por parte de ambos contratantes. Esto demuestra como un tercero, que podríamos llamar causahabiente, deberá soportar la nulidad y la devolución de un bien que era propiedad de su causante, por no cumplir con alguna obligación otrora contraída.

Claramente podemos estatuir como causahabiente a un tercero que debe entregar un bien donado en perjuicio de un tercero, en especial si se ejecuta por el acreedor alguna acción *pauliana* o revocatoria en donde se demande a aquél. Pues este sujeto ahora deberá defenderse con una presunción legal en su contra al ser considerado como un compinche del deudor fraudulento.

Ergo, el adquirente que obtiene un bien de manera gratuita en fraude de acreedores, tendrá que restituir la cosa, no por acción o acto inmutable a su persona, sino por la ventajosa enajenación de su donante, que en este caso se entenderá como su causante. Igualmente el donatario, como causahabiente, deberá sobrellevar y tolerar la nulidad de un acto en el que él tenía un beneficio.

Conclusión temática:

Estos actos jurídicos que fueron analizados en vinculación con la causahabencia, muestran con claridad el desarrollo de esta institución jurídica, su existencia práctica, casuística y la necesidad de estudiarse.; lo que *per se* no significa que estos sean los únicos en los que se pueda actualizar, dado que cada acto en lo particular puede ser el punto de partida de este fenómeno. De esta manera la causahabencia en actos jurídicos es muy amplia y puede actualizarse en varios escenarios jurídicos. Lo importante será entender que los actos jurídicos, entendidos en sentido amplio y general, pueden ser el componente principal de nuevos actos jurídicos que a su vez involucren y generen nuevos derechos y obligaciones que llegar a repercutir a terceros.

Es por esta razón que la fórmula que se facilitó en este capítulo, tiene la finalidad de entender de una manera técnica la composición y estructura de este fenómeno, mismo que cada día se nota más presente en las contiendas judiciales y en la interpretación por parte de los juzgadores, reflejo que se hace latente en la jurisprudencia y en la regulación de la causahabencia por las entidades federativas.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DE LA CAUSAHABIENCIA DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.

4.1 Panorama general de la incipiente estructuración y su análisis pragmático.

Hasta el momento hemos intentado explicar la substancia y la composición de la figura jurídica en estudio desde una visión doctrinal o dogmática; intentando desarrollar el origen del fenómeno así como la relación de la causahabencia en distintas esferas jurídicas. Lo que engloba aspectos generales para después llevarlos a una unidad en lo particular. Ésta fue una de las razones por la que nos enfocamos paulatinamente en temas intrínsecamente relacionados con el mismo, partiendo desde la comprensión de la transmisión para llegar al acto jurídico en concreto.

Si bien no se ha podido abundar aún más desde el ámbito teórico esto obedece a que son pocos los juristas que hablan del tema y cuando lo hacen es de modo superficial, además de que no penetran hasta el origen del fenómeno, como esta breve investigación busca hacerlo; lo anterior con independencia de que a la fecha no existe un libro (por lo menos no publicado o enfocado en nuestro sistema jurídico) que intente dilucidar los alcances de esta figura. Igualmente, para aquél que no comparta la visión doctrinal presentada, debe tener en cuenta que todo estudio es refutable o susceptible a ser complementado desde un enfoque crítico, siendo completamente benéfica para esta investigación la confrontación con otras

opiniones que se empeñasen en entender el comportamiento de la causahabienencia.

Justamente por esto, cuando se habla de un panorama de la regulación de la causahabienencia en el sistema jurídico mexicano, si la teoría es escasa, encontramos igualmente que resulta escasa la regulación precisa, y en efecto, son muy pocas las entidades federativas que atienden con claridad y confianza la figura en estudio; incluso varias entidades, ni siquiera mencionan dentro de sus códigos civiles locales esta figura jurídica y dejan la tarea de conceptualización y aplicación práctica al Poder Judicial, que a su vez, y en especial en el ámbito federal, ha mostrado que también es parco y poco diáfano para exponer la forma que debe presentar esta institución en los ámbitos locales y federales.

La jurisprudencia por su parte, escruta sólo la *praxis* de la figura, brindando una explicación procesal vaga y poco profunda; por ello vemos que los criterios jurisprudenciales de los Tribunales Colegiados de Circuito y de la Corte se detienen en cuestiones superficiales para solucionar conflictos estrictamente procesales; en ese sentido es que por lo regular la interpretación de la Corte suele pronunciarse más para requisitos de procedencia y de forma, que en la substancia o esencia de esta figura tan interesante. Puntos en los que más adelante se ahondará, para entender con precisión los argumentos de tales órganos jurisdiccionales.

Entonces, si la causahabienencia se encuentra viva en las tinieblas ¿cómo es que debe entenderse? Bueno, primeramente debe construirse a nivel nacional un

concepto que sea flexible y que se sustente en principios del derecho civil. Esto significa que primeramente se debe establecer en las normas generales que rigen nuestro sistema, la naturaleza y ubicación (encontrar el origen) de esta figura jurídica. Una vez hecho esto, lo siguiente será desarrollar y explicar las características y diferencias específicas de estas figuras en tal marco normativo para poder interpretarlas correctamente y ser conocida su esencia y finalidad. Dicho en otras palabras será necesario crear un concepto de la causahabencia generalizada en los Códigos Civiles locales y el en el Código Civil Federal.

Después de preparada esa regulación sustancial se puede pasar a la acción, para operar la actualización de la figura jurídica, y con ello ir expandiendo la teoría a la práctica dentro de los procesos judiciales en la resolución de litigios. Con estas acciones normalizadoras de la causahabencia, se tendría un sitio de partida para la aplicación de esta figura en casos prácticos, lo que después vendrá a complementar y corregir en su caso la primera definición sustancial [el derecho (ficción) modificado por la realidad]; permitiendo en todo momento interpretar la figura según el contexto, coyuntura o circunstancias sociales y culturales que se relacione con la *litis*, evitando aplicaciones categóricas en todas las contiendas procesales. Así es como la interpretación judicial perfeccionará la causahabencia y esta será más justa y apegada a la sociedad que se juzga.

Por otro lado, en la actualidad el intérprete, aplicador o estudiante del derecho civil entenderá que la causahabencia se aplica en nuestro sistema jurídico, empero ordinariamente no se explica a seña y detalle, al grado de confundirse con la subrogación o con otra forma de transmisión de derechos y obligaciones, lo que le

resta independencia y significado. Siendo este desorden una de las causas que motivan este estudio. En suma, la regulación de la causahabencia en el sistema jurídico mexicano está en sus albores, lo que, trabajado de manera correcta puede beneficiar su composición; siendo el momento adecuado para conceptualizar correctamente la esencia de la institución de marras y definir sus propiedades en la práctica. Al día de hoy la interpretación de la Corte y de sus Tribunales Colegiados sigue siendo superficial para regular la solución del problema. Interpretaciones y criterios que a continuación se diseccionarán.

4.2 El papel del Poder Judicial de la Federación para reglamentar la causahabencia.

La interpretación que se ha hecho sobre el tema de estudio especialmente a partir de la quinta época de la Corte se han generado algunos criterios jurisprudenciales que se encaminan a enfrentar a la causahabencia, controlarla y regularla en el camino (hablo de controlar porque aún se armoniza en su determinación formal y legislativa); empero, ninguno de estos criterios explican a seña y detalle su identidad sustantiva y adjetiva, optando por dar una respuesta funcional a cada caso en lo particular, explicando de manera esporádica el género, naturaleza y posición de la multicitada figura, inclusive podemos percatarnos que las jurisprudencias y tesis relevantes vigentes abordan de modo muy somero el tema. Imprecisión que se encuentra en las cinco épocas que han transcurrido de 1917 a la fecha.

Se debe advertir al lector al lector que en la jurisprudencia no existe un orden cronológico que paulatinamente explique paso a paso el alcance de la causahabencia o que refleje una evolución progresiva y lógica de esta institución en lo particular; dicho en otras palabras, las tesis y jurisprudencias estudian en diferentes direcciones el tema en específico, pero sin complementarse en una misma línea; por ello, en adelante veremos que se repiten conceptos en varios criterios sin profundizar más en el tema; ora en una tesis en lo particular se añade un requisito para la actualización de la causahabencia; ora se interpreta la figura en su relación con otros temas jurídicos como publicidad, legitimación dentro del proceso, bienes reales, contratos. Todo sin enfocarse puramente en meollo de la figura.

El hecho de siempre buscar solucionar un aspecto en específico, sin llegar a la substancia o *quid* que origina el problema, vuelve funcional el criterio jurisprudencial pero deja muy lejos el sustento teórico para poder comprenderlo y aplicarlo en ulteriores asuntos; lamentable inconveniencia que se ha presentado en la causahabencia y a causa de ello es que el bagaje en la interpretación en ambivalente.

No obstante, dentro de la interpretación de la Corte y sus órganos auxiliares, encontraremos un concepto creado de causahabencia que se conoce como “causahabencia procesal”, mismo que se actualiza cuando una de las partes que integran la controversia judicial queda sustituida u obligada solidariamente en un litigio por su causahabiente, de tal suerte que todo lo actuado en proceso judicial por el causante es válido para su causahabiente. Concepto que se especializa en

la praxis de los procedimientos judiciales y el cual será materia de los criterios y análisis de todas las épocas de la Corte, por lo que en más de una ocasión nos referiremos a este término.

Hecha la advertencia se puntualiza en que los criterios que se estudiarán a continuación, abarcarán la causahabencia en conjunto con varios temas conexos y de éstos trataremos de separar lo relevante para éste estudio, motivo por el que se analizarán los criterios que resulten más importantes, lo que se hará según la época de la Corte y su fecha de publicación de la tesis para dar un poco de orden al tema que nos ocupa.

4.2.1 Criterios relevantes en la quinta y sexta época.

Según el Semanario Judicial de la Federación en su versión electrónica (antes IUS), el nueve de noviembre del año 1939 en el decurso de la quinta época de la Corte ya se empezaba trabajar sobre el tema de la causahabencia. Bajo este contexto, la Tercera Sala de la Corte emitió la primera tesis aislada que atiende y explica un poco el contenido de la transmisión de obligaciones en los contratos; interpretación que explica la variabilidad de la obligación en los contratos en relación con los terceros, elucidando la modificación de una obligación, la cual se puede ver alterada aún y cuando la relación jurídica tradicional sólo vincula a un acreedor y a un deudor. Veamos:

TERCEROS, EFECTOS DE LOS CONTRATOS CONTRA LOS.

Las repercusiones de los contratos respecto a los terceros, considerando a éstos dentro de la connotación jurídica del término, ha sido admitida por la jurisprudencia, de manera que ha venido ha constituir un distingo, y aun si se quiere, una excepción a la regla general de los contratos, que establece que ellos sólo producen efecto entre los contratantes; e

*igualmente es notorio que las modalidades que sufre el derecho del causante, en las transmisiones a título singular, afectan directamente e inmediatamente a sus causahabientes. Ahora bien, si una persona quedó en la imposibilidad jurídica de transmitir un título de compraventa, derechos de propiedad sobre un inmueble que no se encontraba dentro de su patrimonio, por virtud de una decisión judicial, no puede reconocérsele por ello valor alguno al contrato que celebre con otra persona, ni el que celebre, puede convalidar, por el mismo fenómeno de la causahabencia, dado que su inmediato causante, no habiendo adquirido derecho sobre el inmueble, ninguno puede transmitir en el contrato de un bien ajeno.*²³

Podemos apreciar la fuerte influencia de las críticas que se hacen a la teoría clásica del Derecho Civil a la mitad del siglo XX, sobre todo la que se hace a la tradición dogmática que sostenía que la relación jurídica (obligación) sólo vincula a las personas que participaron desde un principio en la generación de la misma, por lo que sólo se podía repetir y accionar contra la persona que directamente celebró el contrato en caso de incumplimiento. En este punto, Rafael de Pina Vara explica que ésta rigidez e inflexibilidad se debe a los conceptos peculiares de la Tradición de Derecho Civil; sobre todo en la influencia del Derecho Romano, donde existía un fuerte vínculo de *personalismo* en las obligaciones, en virtud de que era la persona del deudor y no su patrimonio lo que importaba primordialmente, por lo que un tercero no tenía injerencia en una relación específica si no era parte de ella²⁴.

Así, esta tesis lleva consigo una interpretación más extensiva de la teoría clásica, y en este caso da oportunidad de introducir la aplicación de la causahabencia para resolver un problema jurídico; vitoreando además, que para innovar y perfeccionar el Sistema Jurídico Mexicano se necesita romper paradigmas

²³ Amparo civil directo 5140/38. Flores Rita. 9 de noviembre de 1939. Mayoría de tres votos. Disidente: Luis Bazdresch. La publicación no menciona el nombre del ponente. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Quinta Época 355353 18 de 116 Tercera Sala Tomo LXII Pág. 2080 Tesis Aislada(Civil). **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 21 de junio de 2015.**

²⁴ **DE PINA** Vara, Rafael, *Óp. Cit.* pág. 121.

doctrinales y flexibilizar los conceptos básicos del Derecho Civil, dado que el cambio en la realidad siempre será permanente y por ende la norma debe seguir su paso.

Asimismo encontramos dentro de esta época pero en 1954, una tesis elaborada de nueva cuenta por la entonces, Tercera Sala de la Corte, una tesis aislada que profundiza sobre la cosa juzgada y su relación con la causahabencia; análisis que trae consigo una explicación marginal de sus características y de su impacto en un caso en concreto, pues al intentar solucionar la inmovilidad de una resolución se precisa en la forma y contenido que tiene la causahabencia:

COSA JUZGADA Y CAUSAHABENCIA.

El principio de que el causahabiente queda sometido a las obligaciones de su causante, sólo rige en relación con aquellos actos jurídicos que éste verifique, teniendo como materia el bien que después transmite el causahabiente; pero dicho principio carece de vigor cuando el causante, mediante un juicio reivindicatorio, sufre las consecuencias de la acción relativa sobre el bien que ha transmitido con anterioridad a la demanda. Ahora bien, para que se produzca la cosa juzgada, es indispensable que en el nuevo juicio que se entable, haya identidad entre las personas, no precisamente material sino jurídica, que intervinieron como partes, con aquellas que intervinieron con ese mismo carácter en el juicio anterior; que uno y otro procedimiento se refieren al mismo objeto y ambos reconozcan alguna causa común. Ahora bien, cuando la identidad jurídica que hay entre una persona como causahabiente y otra como causante, existe desde época anterior a aquella en que se promueve un juicio reivindicatorio contra el causante, falta una de las condiciones necesarias para que se produzca la cosa juzgada, por la razón dicha de que la identidad jurídica entre causante y causahabiente existe desde época anterior a la demanda.²⁵

Esta tesis aislada secunda lo precisado en capítulos anteriores, cuando se elucidó la transmisión en el acto jurídico; pues como se explicó con la fórmula de actualización: la causahabencia es el producto de un acto secundario en un

²⁵ Tesis: 122, Apéndice 2000, Quinta Época 913730, 111 de 116 Tercera Sala, Tomo IV, Civil, P.R. SCJN, Pág. 84, Tesis Aislada (Civil), Amparo civil directo 664/53.-Rosillo Josefa.-16 de julio de 1954.-Mayoría de cuatro votos. -Disidente: Gabriel García Rojas.-Relator: Hilario Medina. Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 12 de julio de 2014

vínculo jurídico en concreto (principal) y de esta relación central o primordial se origina el ligamento entre causante y causahabiente.

La idea planteada en la primera parte de la tesis, incipientemente defiende la efectividad de la transmisión, pues únicamente lo que se haya cedido o entregado a un tercero (objeto de la causahabencia) es en lo que el causahabiente debe responder inexcusablemente. Por lo que, sostiene esta jurisprudencia, no hay cosa juzgada si el causante ya sufrió las consecuencias que se le exigen en una demanda o si la transmisión fue anterior a la presentación de una demanda de reivindicación.

A la postre de la quinta época, en 1940, de nueva cuenta la Tercera Sala de la Corte, elaboró otra tesis aislada que, como más adelante se ahondará, pasará a constituir el precedente de la causahabencia procesal; criterio que adentra en las consecuencias que tiene en juicio la figura que estamos estudiando en este momento. Lo que después servirá de base para consolidar las jurisprudencias vigentes:

CAUSAHABIENTES.

Tratándose de personas ligadas por un fenómeno de causahabencia, afecta y beneficia a una, lo resuelto y hecho en el juicio en que intervino la otra; y si en un primer juicio quedó establecido que la actora carecía de acción, por no haber cumplido con las obligaciones que asumió con la demanda, la causahabiente de ésta pudo invocar en su provecho lo resuelto en ese juicio²⁶.

Escrutando adecuadamente la tesis anterior, entenderemos cómo es que la causahabencia trasciende en varios campos del derecho, enfatizando la

²⁶ Amparo civil directo 4103/42. Vázquez de Vázquez Mellado Luisa. 14 de abril de 1947. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Agustín Mercado Alarcón. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Quinta Época 346843 11 de 13 Tercera Sala Tomo XCII Pág. 405 Tesis Aislada (Civil). **Recuperado en** <http://sjf.scjn.gob.mx/sjsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 13 de julio de 2014.

transformación pragmática que puede tener la figura si se le utiliza en un juicio, además de auxiliar a los aplicadores de la norma para administrar justicia. Claro ejemplo de la aplicación material de la aplicación de un conocimiento abstracto.

En lo que corresponde a la sexta época de la Corte, ésta y sus Tribunales Colegiados son lacónicos en lo que se refiere a la producción de tesis que hablen de causahabencia en materia civil; se trabajó muy poco el tema en este lapso de tiempo y por ello no encontraremos criterios que puedan abonar a la construcción de un concepto general y menos aún que detallen o expliquen las características de la figura.

Así, dentro del limitado campo regulatorio podemos localizar una tesis elaborada el 12 de febrero de 1964 por la otrora segunda Sala que dispuso:

CAUSAHABIENTES.

Tratándose de personas ligadas por un fenómeno de causahabencia, afecta y beneficia a uno lo resuelto y hecho en el juicio en que intervino la otra²⁷.

Esta breve interpretación, describe una de las consecuencias de la causahabencia en un procedimiento jurisdiccional a propósito de la transmisión de las obligaciones suscitada por las partes. Resaltando, el aspecto positivo y negativo que puede llegar a modelar la causahabencia, consecuentemente, lo hecho por el causante puede beneficiar o perjudicar a su causahabiente, pauta que define una de las características diferenciales de ésta institución con el resto de formas de transmisión de obligaciones.

²⁷ Queja 610/48. Joaquín García Alcocer. 12 de febrero de 1964. Cinco votos. Ponente: Franco Carreño. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Sexta Época 817971 6 de 7 Segunda Sala Volumen LXXX, Tercera Parte Pág. 14 Tesis Aislada (Común). Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 16 de julio de 2014

4.2.2 Criterios relevantes en la séptima época.

Este periodo contiene avances muy relevantes que definirán la postura del Poder Judicial de la Federación en las últimas tres etapas; se continuará con el desarrollo de la causahabencia procesal anunciada en la quinta época; se definirán en algunas tesis los requisitos de publicidad para que aquella se actualice y encontraremos someras explicaciones de procedencia en un juicio en concreto. Aportaciones que se vendrán desarrollando gradualmente en aras de regular, controlar y sostener los efectos de esta institución *sui generis*.

Cabe referir, que en este espacio encontraremos las primeras jurisprudencias publicadas por el Poder Judicial de la Federación en el tema, mas estas son en materia agraria, por lo que no abundaremos sobre ellas; lo que no significa que se les soslaye, sino que la finalidad de este estudio y en lo particular sobre este capítulo, es desmembrar el avance de la institución en el campo del Derecho Civil, anticipando que los criterios que se estudiarán, armonizan y se complementan con la realizado por la Corte en ese lapso de tiempo.

Entonces, el primer criterio en el que abundaremos remonta a 1973, confeccionado por una Sala Auxiliar de un Tribunal Colegiado de Circuito que resuelve un amparo indirecto en revisión, donde se trabaja sobre el arrendamiento en la causahabencia; interpretación central que servirá de apoyo en los criterios vigentes. Ubicando como tema en conflicto el subarrendamiento. Punto de vista que versa en este sentido:

SUBARRENDAMIENTO. CUANDO OPERA LA CAUSAHABIENCIA.

Es inadmisibile que para los efectos del juicio de garantías el subarrendatario de parte de una finca resulte causahabiente del subarrendador y que le afecte la conducta de éste, al haber consentido la providencia de lanzamiento promovida por el arrendador, si el contrato de subarrendamiento fue anterior a la fecha en que el original arrendador inició el juicio de desocupación en contra del arrendatario, a la vez subarrendador. Es decir, para que opere la causahabencia, es necesario que el subarrendamiento se celebre con posterioridad a la fecha en que se demande la desocupación al arrendatario original. La celebración del contrato de subarrendamiento crea en favor del subarrendatario derechos distintos a los del subarrendador y de naturaleza tal que en el juicio de desocupación promovido a propósito de la totalidad de la finca objeto del inicial contrato de arrendamiento, debió llamársele a fin de dar cabal cumplimiento a las garantías de audiencia y legalidad. Y de no haberse hecho así, el subarrendatario está plenamente legitimado para la interposición del juicio de garantías.²⁸

Este análisis se enfoca en lo que hemos venido refiriendo como causahabencia procesal, de modo que se identifica el fenómeno en un juicio de amparo; refiriéndose a la necesidad de llamar al subarrendatario al proceso ordinario de desocupación de inmueble debido a que en el caso en estudio no se actualizó la causahabencia entre el arrendatario y el subarrendatario, dado que se logró acreditar que el contrato de subarrendamiento era de fecha anterior a la presentación de la demanda del juicio ordinario. A *contrario sensu* el criterio identificó que el subarrendatario solo será causahabiente del subarrendador y por ello recibirá los efectos del juicio primario de rescisión de contrato o desahucio, si la presentación de demanda es anterior al acuerdo de voluntades donde se transmite la posesión del inmueble vía subarrendamiento; por lo que se determina la oportunidad en la que se debe de realizar la trasmisión secundaria para que opere la causahabencia. Clarificando que esta postura es dogmática, y si se quiere hasta arbitraria, donde únicamente la Corte de modo aislado estableció el momento en que para la procedencia del juicio de amparo, se debieron transmitir

²⁸Amparo en revisión 8450/67. Sergio Solís López. 3 de mayo de 1973. Cinco votos. Ponente: Arturo Serrano Robles. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Séptima Época 246005 74 de 116 Sala Auxiliar Volumen 53, Séptima Parte Pag. 41 Tesis Aislada (Civil). Recuperado en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 19 de julio de 2014.

los derechos a fin de que opere la figura de causahabencia, pero no explica la naturaleza de tal decisión ni resuelve sobre las características de la figura conforme alguna justificación doctrinal, dado que se resuelve aquello para contener los efectos de la causahabencia en un juicio y no para conceptualizarla de modo claro.

Otra crítica a esta interpretación de la causahabencia, sería que en este criterio no se contempla ni se resuelve nada con relación a los casos en los que el subarrendamiento se prohíbe en el contrato propio contrato de arrendamiento. Puesto que, desde mi punto de vista, de ser prohibitivo el subarrendamiento, debe proceder la causahabencia; de lo contrario se dejaría sin tutela al arrendador que trata de ejecutar el desalojo contra un tercero (causahabiente) que desconocía cuando se firmó el contrato y que por ende no pudo accionar el contra de él al momento de demandar. Cabe referir, en la octava, novena y décima época, este criterio cambia en beneficio del arrendador.

Criterio que también es visible en otras tesis, en donde se busca definir el momento oportuno para actualizar la figura dentro de un proceso; es decir, se empezó a crear desde la interpretación jurisdiccional el requisito de *temporalidad* para que una persona sea considerada como causahabiente en un proceso, tomando pautas de otras acciones y figuras jurídicas para darle individualidad a la figura. Dentro de este grupo de interpretaciones podemos ubicar la resolución publicada el 30 de septiembre de 1977 emitida por el Tribunal Colegiado del Noveno Circuito:

CAUSAHABIENCIA. CUANDO QUEDA EL ADQUIRENTE DE BIENES, DERECHOS O POSESIONES, SUJETO A LAS RESULTAS DEL JUICIO SEGUIDO CONTRA SU CAUSANTE.

Si el tercero perjudicado cedió sus derechos hereditarios a los quejosos, existe causahabencia en sentido amplio, puesto que los agraviados adquirieron derechos de su transmisor; pero no se da en la especie el fenómeno de la causahabencia en sentido estricto, al que se refiere la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial número 107, correspondiente al último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación Tercera Sala, conforme a la cual los causahabientes no pueden estimarse como terceros ajenos a las consecuencias del juicio seguido en contra de sus causantes. Ciertamente, para los efectos de la causahabencia en sentido estricto, en que se apoya el criterio mencionado, es necesario que la transmisión de bienes, derechos o posesiones ocurra con posterioridad a la instauración del procedimiento judicial o administrativo al que estén afectos, de manera que el causahabiente no pudiendo adquirir más derechos que los que le corresponden a su causante queda sujeto a las resultas del procedimiento respectivo; o bien, puede también existir causahabencia en sentido estricto, para los efectos de dicha jurisprudencia, cuando se trata de un procedimiento en el que se ha decretado medida de aseguramiento o embargo con anterioridad a la fecha en que la parte quejosa adquirió esos bienes, derechos o posesiones. Empero, si en el caso los derechos se adquirieron con anterioridad al embargo y en diverso procedimiento judicial, resulta que si bien ello configura una causahabencia en sentido lato, no existe causahabencia en sentido estricto, por lo que el caso no encuadra en el criterio sostenido en la tesis jurisprudencial antes citada.²⁹

La temporalidad en la causahabencia procesal empieza a alborear como uno de los presupuestos necesarios para la procedencia de la figura. Sosteniéndose el criterio de que se debe de realizar la transmisión de derechos antes de que inicie un juicio para que aquella opere, y en caso contrario no se reputará como tal al transmisor de los derechos.

Para dar mayor precisión a esta postura, debemos identificar los tipos de causahabencia que se proponen; entendidos como, causahabencia en sentido amplio y causahabencia en sentido estricto. El primero se presenta cuando la transmisión se efectúa antes de que empiece un juicio o se traben un embargo y el

²⁹ TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO. Amparo en revisión 266/77. Roberto Miguel Rivadeneyra Pérez Vela y coagraviados. 30 de septiembre de 1977. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Arizpe Narro. Secretario: Álvaro Eguía Romero. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Séptima Época 252688 68 de 111 Tribunales Colegiados de Circuito Volumen 103-108, Sexta Parte Pág. 48 Tesis Aislada (Civil). **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sufren/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 19 de julio de 2014.**

segundo se presenta cuando la transmisión de derechos se realiza después de iniciado un juicio o tramitado el embargo, en cuyo caso el causahabiente deberá estarse a todo lo actuado por su causante en juicio.

Por otra parte, en este periodo de la Corte, encontramos el arranque de otro requisito para la causahabencia procesal (recuérdese que por causahabencia procesal se entiende la sustitución en el juicio de una de las partes o que otra persona responderá solidariamente en su ejecución) , que hoy en día sigue vigente, que es la publicidad del acto traslativo que ubicamos como el origen de la causahabencia; el cual consiste en demostrar que el que se estima causahabiente en un juicio haya tenido conocimiento de que el derecho que adquirió se encontraba sujeto a un vínculo jurídico con otra persona, publicidad del acto que debe hacerse de conocimiento al tercero por alguno de sus medios legales y administrativos que cumplan con esa función. Para ilustrar lo anterior, examinaremos una tesis aislada elaborada el pasado 28 de septiembre de 1977 por el Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito, que aunque se encuentra superada releva la postura de la época:

CAUSAHABIENCIA.

Para determinar que un causahabiente quedó representado por su causante en el juicio seguido contra éste y que por tanto quedará sometido a las obligaciones que contrajo, es necesario que, por inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o por pruebas fehacientes, se demuestre que el causahabiente conocía la existencia del juicio seguido en contra de su causante o los gravámenes existentes sobre los bienes objeto de la causahabencia, discutidos en el repetido juicio.³⁰

³⁰ PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL TERCER CIRCUITO. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Séptima Época 251643 67 de 111Tribunales Colegiados de Circuito, Volumen 127-132, Sexta Parte Pago. 37 Tesis Aislada (Civil) Superada por contradicción Amparo en revisión 213/78. Fernando Uribe Martínez. 28 de septiembre de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: J. Espiridión González Mejía.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 52/2006-PS que fue declarada improcedente por la Primera Sala, toda vez que sobre el tema tratado existe la tesis 1a./J. 99/2004, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, enero de 2005, página 77, con el rubro: "CAUSAHABIENCIA. NO SE SURTE RESPECTO DE UN BIEN ADQUIRIDO DESPUÉS DE EMBARGADO, PERO ANTES DE QUE LA TRABA SE INSCRIBA

Es relevante la condición que exige la jurisprudencia para que se estime la existencia de la causahabencia en un proceso judicial: que el tercero se haya enterado del juicio que se seguía contra su causante o que conocía de los gravámenes de un bien adquirido, lo que se debe hacer por medios idóneos de publicidad, como lo es el Registro Público de la Propiedad. Esto significa que para que una persona sea causahabiente en juicio se debe de demostrar que el que el tercero sabía que el derecho adquirido se encontraba sub júdice o que pesaba sobre su derecho una carga de la cual a la postre debía responder. Criterio que deja claro que para la procedencia de la causahabencia se deberá inscribir de manera preventiva la demanda en el Registro Público de la Propiedad, especialmente cuando el contrato que origine el juicio no se inscriba en el mismo.

De modo similar en 1987 un Tribunal Colegiado del Décimo Circuito, trabajó en diversa tesis aislada el tema de la publicidad, donde fortalece la postura del criterio anterior, dejando en manifiesto el requisito de conocimiento previo del tercero considerado causahabiente para que operen los efectos de la institución en comento.

Lo más importante de este otro criterio es la individualización de tema en un juicio hipotecario; si uno compra un bien hipotecado y registrado en el Registro Público de la Propiedad, debe responder y cumplir como causahabiente con la obligación de su causante, máxime si nunca se le aviso de tal operación al acreedor hipotecario, como se observa a continuación:

CAUSAHABIENTE. COMPRADOR DE UN INMUEBLE QUE REPORTA UN GRAVAMEN. TIENE AQUEL CARACTER.

El comprador de un inmueble, que soporta un gravamen (crédito hipotecario), con la obligación de liquidarlo, sin que de esa venta tuviese conocimiento el acreedor hipotecario, por no habersele solicitado su consentimiento ni se hubiese inscrito en el Registro Público de la Propiedad la escritura respectiva, resulta indudable que el comprador se constituye en causahabiente a título particular del vendedor, pues aquéllos no pueden tener una situación jurídica distinta a la de su causante (deudor hipotecario), porque tratándose de personas ligadas por un fenómeno de causahabencia, afecta y beneficia a ambas lo resuelto y hecho en el juicio en el que intervino el causante, ya que sería antijurídico obligar al acreedor hipotecario a que ejercite una acción contra alguien con el que no contrató y que, tampoco por ningún medio tuvo conocimiento de su existencia como comprador del inmueble en cuestión, pues es evidente que el adquirente de un bien, que reporta un gravamen hipotecario inscrito en el Registro Público de la Propiedad y con pleno conocimiento de ello y además con la obligación de liquidarlo, es causahabiente el vendedor contra quien por el impago el acreedor hipotecario dirigió la acción respectiva, y de ninguna manera puede considerársele como persona ajena a quien adquirió el inmueble con la existencia del gravamen hipotecario, ya que la acción hipotecaria por su naturaleza real persigue principalmente la cosa hipotecada.³¹

Es muy precisa la razón jurídica del Tribunal Colegiado para explicar la causahabencia en un procedimiento hipotecario, donde el tercero responderá como el primer deudor habida cuenta de que es comprador de un inmueble que tiene un gravamen como garantía de un adeudo de su causante; por lo tanto, si adquiere el bien, debe responder por el adeudo. Lo que abona a la fórmula de la causahabencia en actos jurídicos elucidada en este estudio; particularmente en este caso de un acto jurídico principal (contrato hipotecario) se suscita una compraventa (acto secundario) y de la admonición de ambas se origina la causahabencia a título particular en un juicio.

Hasta aquí los aportes de la séptima época de la Corte. Para este estudio se considera como una etapa influyente de las épocas ulteriores, donde podemos

³¹ TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CIRCUITO. Amparo en revisión 226/987. Roberto Romero Navarro, Yolanda Navarro Pérez y otros. 9 de octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Refugio Raya Arredondo. Secretaria: María Guadalupe Acero Armendáriz. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Séptima Época 246654 58 de 111 Tribunales Colegiados de Circuito Volumen 217-228, Sexta Parte Pág. 141 Tesis Aislada (Civil).Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 1 de Agosto de 2014.

localizar interpretaciones interesantes de la causahabencia en busca de la regulación más conveniente. Empero, como se ha sostenido capítulos arriba, no encontraremos aquí (ni en ninguna época) conceptualización expresa de la figura de la causahabencia, siendo a lo sumo, criterios asilados relacionados con la casuística de conflictivas jurídicas concretas, que además pueden admitir crítica y revisión.

4.2.3 Criterios relevantes en la octava época.

No queda duda que a partir de este lapso preceptivo, el estudio en la figura empieza a profundizar en temas de Derecho Civil, dando un lugar importante al arrendamiento y a la causahabencia procesal. Hallaremos además la primera jurisprudencia de causahabencia en materia civil y la incorporación de nuevos tópicos relacionados con el fenómeno.

El desarrollo ahonda en aspectos harto interesantes y que hoy en día son sostenidos por la Corte y sus órganos auxiliares a excepción de algunos pocos criterios que fueron superados por la novena y décima época.

Para comenzar con el examen de las ideas apuntaladas en este lapso temporal, partiremos de la primera jurisprudencia en Derecho Civil, que les anticipo, versa sobre el arrendamiento. Tema que incluso ya se tocó en uno de los subíndices de este trabajo que estudió la relación de la causahabencia con el contrato de arrendamiento. Este criterio adquirió el carácter de jurisprudencia por reiteración en el año de 1993, a causa de cinco resoluciones dictada en el mismo sentido

que el amparo directo 2399/91 del Quinto Tribunal Colegiado del Primer Circuito el 20 de junio de 1991. Examinemos:

ARRENDAMIENTO, LEGITIMACION DEL NUEVO PROPIETARIO PARA DEMANDAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE, PROVIENE DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DEL INMUEBLE ARRENDADO, Y NO DE LA INSCRIPCIÓN DE SU TÍTULO EN EL REGISTRO.

Dado que la legitimación en la causa de la actora, resulta de la causahabencia con el arrendador original, en cuanto adjudicataria del inmueble arrendado, es evidente que su legitimación proviene del acto jurídico constituido y no de la inscripción de su título en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues la finalidad de ésta es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. Consecuentemente, la circunstancia de que el citado acto traslativo de dominio no haya sido inscrito, es intrascendente, porque su matriculación sólo tiene efectos declarativos o publicitarios y, por ende su falta de inscripción no altera el derecho constituido de la demandante.³²

La legitimación que se concluye en esta jurisprudencia, reside en los derechos que obtiene una persona al adquirir un inmueble que está arrendado. Lo que se perfecciona por la sola celebración de la compraventa y no es necesario que su acto sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues la inscripción no tiene efectos constitutivos o declarativos sino publicitarios. Veamos que este supuesto es contrario al de causahabencia procesal que se había sostenido en anteriores épocas, pues en aquél criterio que ya hemos expuesto líneas arriba, estipulaba como requisito *sine qua non* para que operare la causahabencia en juicio, que el tercero se enterase del acto donde se transmitieron derechos por medio de su publicidad. En este caso, que atiende a la legitimación en un juicio, el

³² QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2399/91. Dolores Burgos Ancona de Arellano. 20 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 2987/91. Enrique Pérez García. 7 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 1497/92. Francisca Sotelo Avila. 30 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 611/91. Luis Guillermo Bueno Ziaurriz. 12 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

AMPARO DIRECTO 5480/92. María del Consuelo Hernández Velázquez. 26 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo.

Tesis: I.5o.C. J/32 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Octava Época 217442 9 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Núm. 61, Enero de 1993 Pag. 73 Jurisprudencia (Civil) **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 20 de Agosto de 2014.**

caso se resolvió en sentido contrario, estipulando ahora que no es necesaria la publicidad, siendo suficiente la celebración privada de un contrato de compraventa para darle eficacia a la jurisprudencia.

Tal vez, para más de alguno esto sea objetable, pero entendamos primero que esta causahabencia es de las positivas, de las que benefician a los causahabientes en lugar de perjudicarles, por ello la jurisprudencia es más flexible, pues gracias a esa compraventa (o acto enajenante) es que una persona podrá comparecer a juicio a defenderse, de tal suerte que el sujeto beneficiado es el nuevo propietario, como adjudicatario del arrendador, lo que le permite demandar a los arrendadores, como causahabiente del arrendador. Lo que es muy distinto a la causahabencia procesal a la que se refieren otras tesis e interpretaciones. De cualquier modo esta jurisprudencia es vigente y obligatoria, por lo que lidiaremos o gozaremos de ella hasta que se supere o logremos suspenderla.

Ahora, trabajaremos en las tesis aisladas relevantes y para no desafinar con el tema, seguiremos con los aportes de la causahabencia canalizados al arrendamiento, que como ya se dijo, es un contrato que en esta época se detalla y explica con más acuciosidad que en los periodos anteriores.

La siguiente tesis se enfoca en un problema muy frecuente que es el del subarrendamiento, donde brevemente resuelve sobre los efectos que tiene la causahabencia en una persona que adquiere la posesión de un inmueble en calidad de subarrendataria. Relacionado esta consecución de efectos con un juicio

de índole civil publicado el 15 de Julio de 1988 por el Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en la Materia:

ARRENDAMIENTO. EL SUBARRENDATARIO ES CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO.

El subarrendatario cuando no está debidamente autorizado, conforme con el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, no debe ser considerado como persona extraña al juicio seguido en contra el arrendatario, por la figura jurídica de la causahabencia que se da entre éste y aquél³³.

Se hace evidente la postura de este Tribunal al calificar de causahabiente en un juicio (una vez más causahabencia procesal), a un tercero que adquiere la posesión como subarrendatario sin que antes comunique al propietario y legítimo arrendador del acuerdo de voluntades con el que adquirió la posesión derivada. Reflejándose la consecuencia procesal solidaria que se impone al que no acredita que su contrato es legítimo, puesto que se carece de certeza jurídica y objetividad, sobre todo si una persona se defiende con un documento instantáneo aduciendo su derecho de posesión.

Muy relacionado con el criterio anterior encontramos otra tesis aislada publicada el 27 de enero de 1989 dictada por un Órgano Colegiado del Décimo Tercer Circuito que repite y fortalece el criterio inmediato anterior, donde una vez más se sostiene el argumento de que el arrendatario del arrendatario, es causahabiente del primer arrendador, si no se prueba que este así lo haya permitido:

EJECUCION DE SENTENCIA. CAUSAHABENCIA DE ARRENDATARIOS.

Si está acreditado que el arrendatario inicial a su vez se constituyó en arrendador del mismo inmueble, el arrendatario de éste es causahabiente del primer arrendador y no

³³ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 647/88. Verónica Aponte R. de Martínez. 15 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretaria: Herlinda Baltierra E. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época 229806 17 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988 Pág. 104 Tesis Aislada (Civil) **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 1 de septiembre de 2014.**

*tercero extraño al juicio en que se dictó la sentencia que condenó a la desocupación y entrega del inmueble, de cuyo cumplimiento se trata, puesto que no aparece que el último arrendatario haya celebrado otro contrato de arrendamiento con el primer causante, sino que se trata de una serie de transmisiones del contrato celebrado con el primer causante; por consiguiente, el último arrendatario debe seguir la suerte del primer causahabiente.*³⁴

Lo interesante de esta resolución es la importancia que se le da a la transmisión de obligaciones, al estimarse como causahabiente al último subarrendatario para ejecutar una sentencia, sin importar el número de subarrendamientos que se vayan generando hasta llegar al poseedor actual; dicho de otro modo, la causahabencia se actualizará con el último subarrendatario, al ser el último eslabón de una serie de transmisiones consecutivas dependientes unas de otras del contrato o acto jurídico basal. Criterio que se acopla con nuestra fórmula de causahabencia en actos jurídicos, recuérdese que ella comienza con un punto en concreto (vínculo jurídico primario) y se va ramificando con otros actos dependientes de ese punto (actos secundarios, terciarios y así sucesivamente), arrastrando el derecho y *quid* de la causahabencia hasta el último sujeto que resulte receptor de las transmisiones.

Otro criterio que sigue la misma línea que las dos consideraciones anteriores, es una tesis aislada pronunciada el 19 de enero de 1989 por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, que también analiza la causahabencia desde el enfoque del subarrendamiento ilícito, donde se reincide en la postura de que la causahabencia opera cuando el derecho es posesión derivada de un arrendamiento central, especialmente si existe sentencia que condena al

³⁴ TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO. Amparo en revisión 684/88. Jorge A. Gutiérrez Martínez. 27 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Robustiano Ruiz Martínez. Secretaria: Ruth Ramírez Núñez. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época 228377 16 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989 Pag. 307 Tesis Aislada (Civil). **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 21 de septiembre de 2014.**

subarrendador (causante) a acatar determinada obligación, misma que deberá asumir su causahabiente si adquiere la posesión de un bien arrendado, una vez quedada firme la sentencia:

ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO NO ES TERCERO EXTRAÑO AL JUICIO INSTAURADO EN CONTRA DE SU ARRENDADOR, POR SER CAUSAHABIENTE DE ESTE EN EL CONTRATO DE.

Cuando el contrato de arrendamiento, por virtud del cual entró en posesión del inmueble el quejoso, es celebrado con fecha posterior a la en que se pronunció sentencia definitiva por el juez de primera instancia, a través de la cual se condenó al arrendador, a la restitución y desocupación de la vivienda, el que fue oído y vencido en juicio, es inconcuso que lo resuelto en éste, repercute en el arrendatario, dada la causahabencia que lo une con aquél.³⁵

Ahora atenderemos otra tesis aislada que también se relaciona con el arrendamiento, pero en esta ocasión desde una óptica diferente, que estudia la procedencia de la causahabencia, cuando el arrendador pierde judicialmente la propiedad de un inmueble; empero, con un contrato de arrendamiento vigente en beneficio del arrendador. Criterio publicado el 30 de agosto de 1989 por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, como a continuación se transcribe:

CAUSAHABIENCIA, INEXISTENCIA DE LA, TRATANDOSE DE ARRENDATARIOS.

Si el propietario de un inmueble es vencido en juicio y pierde su posesión originaria, el arrendatario del mismo no puede ser considerado como causahabiente de aquél, pues sólo detenta una posesión derivada y precaria y la figura jurídica de la causahabencia supone la substitución de un sujeto por otro, respecto del mismo derecho.³⁶

La conclusión del Tribunal Colegiado estriba en que no existe causahabencia entre el arrendador y el arrendatario cuando aquél pierde la propiedad de la cosa

³⁵ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 361/88. Julio Villafuerte Reyes. 19 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Enrique Castillo Morales. Secretario: Pedro Garibay García. Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 227689, 15 de 19, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IV, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1989 Pág. 684, Tesis Aislada(Civil). **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 13 de octubre de 2014.**

³⁶ TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO .Amparo en revisión 165/89. Calzado Sandak, S.A. de C.V. 30 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época, 226782 13, de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989Pag. 137, Tesis Aislada (Civil).**Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 30 de octubre de 2014.**

en juicio. Atendiendo a que la causahabencia debe de atender al mismo derecho y en este caso hablamos de dos instituciones diferentes, una que es atingente a la propiedad del arrendador y la otra relacionada con el uso y posesión del arrendatario; consecuentemente el contrato sigue siendo vigente y no se le puede considerar como causahabiente procesal al arrendador de un inmueble; conclusión que es congruente pues para que se actualice la causahabencia en este caso la trasposición debe versar sólo por la propiedad, dado que fue este derecho el que se perdió en juicio, debiéndosele respetar y reconocer al arrendatario su derecho de posesión.

En otra línea de criterios postulados en la misma época analizada, encontraremos una serie de tesis aisladas complementarias de la causahabencia procesal, que como ya se empieza a advertir, es el tema central del Poder Judicial de la Federación. Temática que es estudiada desde distintos matices y cotidianidades jurídicas, argumentado la procedencia de la causahabencia procesal en relación con un cuestiones en concreto.

Justamente en esa tesitura, encontraremos que el Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en 1988 discurrió sobre la causahabencia procesal desde la comunidad que implica la sociedad conyugal, donde los bienes de la masa patrimonial corresponden a ambos cónyuges, por lo tanto si los bienes son materia de un juicio donde uno de los cónyuges sea parte, consecuentemente el otro consorte será causahabiente de la resolución que recaiga. Revisemos:

SOCIEDAD CONYUGAL. AMPARO PROMOVIDO POR LA ESPOSA COMO CAUSAHABIENTE.

Cuando el marido compareció al juicio ordinario por haber sido emplazado legalmente y fue oído y vencido, y posteriormente la esposa promueve amparo pretendiendo defender a la sociedad conyugal, es evidente que ésta sí fue oída en el mismo juicio y no había razón para que se emplazara a ambos consortes como integrantes de la misma, aun cuando la

*esposa promueva el amparo como cónyuge supérstite, en virtud de que opera la causahabencia entre marido y mujer.*³⁷

Es manifiesta la idea del Tribunal Colegiado, en el sentido de que por ser que ambos consortes representantes de la masa patrimonial, en razón de la sociedad conyugal que los une. Resulta improcedente la acción que pretenda defender los bienes que ya se pierden en juicio

Misma posición sostiene una tesis aislada del 9 de febrero de 1994, elaborada por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, que también considera como causahabiente al cónyuge que ejercite una acción civil declarada improcedente por una sentencia judicial donde el otro consorte compareció a juicio:

SOCIEDAD CONYUGAL, AMPARO PROMOVIDO POR EL MARIDO.

*Al haber comparecido la esposa a juicio, debido a su emplazamiento, fue oída y vencida, en consecuencia, su marido carece de acción y derecho para promover el amparo, pretendiendo defender a la sociedad conyugal, pues se le otorgó la garantía de audiencia y fue vencida en ese procedimiento, no existiendo causa alguna para emplazar a los dos consortes, como miembros de esa sociedad, en atención a la causahabencia resultante entre marido y mujer.*³⁸

La insistencia en esta idea, sea tal vez muy criticable pues la sociedad conyugal se rige por lo pactado en las capitulaciones matrimoniales y dentro de estas pueden dividirse las utilidades de ciertos bienes o los porcentajes de los haberes que entran en sociedad. En ese orden de ideas, para respetar las formalidades

³⁷ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO .Amparo en revisión 1442/87. Angelina Pérez González y otro. 15 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastacio Martínez García. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época 231775, 19 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo I, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1988, Pag. 685, Tesis Aislada(Civil).Recuperado en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 20 de noviembre de 2014.

³⁸ PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO Amparo en revisión 349/93. Francisco Ramírez Reyes. 9 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Fernando Lúndez Vargas. Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época, 212403, 2 de 19 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIII, Junio de 1994, Pag. 672, Tesis Aislada(Civil).Recuperado en <http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 20 de noviembre de 2014.

esenciales del procedimiento del cónyuge que no es parte de un juicio, se le debe de llamar como tercero extraño para que se defienda su porcentaje de bienes.

No obstante, en esta tesis categóricamente se considera al consorte extraño al juicio como causahabiente de su cónyuge, por lo que lo resuelto para uno afecta al otro.

El último criterio que examinaremos de este periodo está relacionado, una vez más, a la causahabencia procesal, sin embargo dentro de esta tesis aislada, encontrábamos un pequeña explicación sobre la transmisibilidad; lo que compagina con los primeros temas que se detallaron en este estudio y precisamente esto le propina individualidad. Criterio publicado en 14 de enero de 1994 por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Tribunal Colegiado:

QUEJOSO, EL CAUSAHABIENTE PUEDE SUSTITUIR AL. ANTES DE QUE SE DICTE LA SENTENCIA CONSTITUCIONAL.

Si de las constancias que obran en el juicio de amparo, se desprende que la parte quejosa posteriormente al promover el juicio de amparo y antes de morir, aparece que vendió el inmueble objeto de la controversia a un tercero, se actualiza con ello la figura de la causahabencia, convirtiéndose el mencionado tercero en causahabiente a título particular de la quejosa, puesto que adquiere derechos por transmisión de otra persona llamada causante y es de esta última de la que se derivan tales derechos; en consecuencia, el causahabiente no es más que un sustituto en la titularidad y es quien sufre el perjuicio inmediato que lo capacita para promover el juicio de amparo.³⁹

La proyección de la figura, en este caso tiene su sustento en la transmisión que hace un individuo a un tercero, después de presentar una demanda de amparo pero antes de morir. Determinándose que el adquirente es un causahabiente a título particular, atendiendo a que este sujeto adquiere un derecho gravado, lo que

³⁹ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO. Queja 39/93. Ejido Basonayvo, Municipio de Guazapares, Chihuahua. 14 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Rafael Maldonado Porras. Tesis: XVII.2o.23 K, Semanario Judicial de la Federación Octava Época, 213241, 3 de 19, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XIII, Marzo de 1994, Pág. 436, Tesis Aislada (Común). **Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 1 de diciembre de 2014.**

ocasiona que ya no pueda presentar otra demanda de amparo sobre las mismas reclamaciones que se causante. Enfatizamos aquí sobre la importancia de la transmisión de un derecho que se hace a un sujeto, pues este acto jurídico es lo que más adelante marcará la condición determinante de la actualización de la figura. Eje que ya concluimos como crucial al momento de separar los elementos integrantes en la causahabencia.

Como vemos, en este periodo nos acercamos a los tópicos, prácticos y doctrinales, del Derecho Civil. Resultados que al día de hoy son aplicables; en el caso de la jurisprudencia obligatorios para los Tribunales. Igualmente, con la divulgación de estos criterios se entreabren las puertas de la época novena, que como se verá más adelante, es la que hasta estos momentos ha definido la postura del Poder Judicial de la Federación, lo que no se hubiera logrado sin el aporte de este periodo preceptivo.

4.2.4 Criterios relevantes en la novena época.

La esencia de lo resuelto en esta época radica en su acercamiento al concepto y regularización del tema de la causahabencia. Justamente es este interés por parte del Poder Judicial de la Federación el que generó una ola de criterios fructíferos que abonan a los estudios anteriores. Se consolidan en este periodo los criterios más relevantes de las épocas anteriores; en otros casos se reincide en los mismos argumentos pero se relacionan con cuestiones e instituciones diferentes.

Veremos que se superan varias tesis aisladas que nacen en la misma temporalidad para llegar a un criterio definitivo, en especial en causahabencia

procesal; se desarrollan con profundidad las ideas de la figura en materia civil; encontraremos un poco más claro los elementos de aquella, y en general, se construye desde la misma línea de principios que se venían utilizando, que algunos se elevaron a carácter de jurisprudencia obligatoria, como el de publicidad o conocimiento previo del acto generador de la causahabencia.

Resalta el avance en materia de amparo, pues era demasiado parco el contenido desarrollado en este juicio constitucional, en especial para resolver las violaciones constitucionales en materia de amparo sobre terceros perjudicados que se reputan causahabientes, así como del estudio de las causales de improcedencia sobre este tema; que aunque sale del campo de este estudio se harán algunas referencias, dado que en esta época encontraremos bastantes tesis aisladas enfocadas al juicio de amparo y causahabencia.

No obstante, y pese al avance en torno a la causahabencia, aún no encontremos una explicación clara y precisa sobre ésta, salvo algunos aportes aún vagos de conceptualización del tema, con los que en su caso se buscó resolver en lo particular una dificultad jurídica; lo que ocasiona una dispersión de criterios que no aterrizan a una concepción común a todos los casos. Error, que como se anticipó, se encuentra presente en la interpretación de la Corte y de sus Tribunales.

Para comenzar con este bloque de razones jurídicas empezaremos con un criterio que en su momento describe nuestro objeto de estudio; tesis aislada del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y del Trabajo del Segundo Circuito del 27 de marzo de 1996 y, que exponía lo siguiente:

CAUSAHABIENCIA. CUANDO SE ACTUALIZA.

La causahabencia no es otra cosa más que la substitución del titular de un derecho por otro; pero implica que se trate del mismo derecho. Así, el titular de un derecho de propiedad es causante del comprador respecto del bien materia del contrato; el de cujus resulta causante en relación a los adjudicatarios; el que permuta es causante de su contraparte, y así en cualquier acto traslativo de dominio. En tratándose de posesión derivada, el arrendatario es causante del subarrendatario, quien resulta causahabiente de aquél. Empero, cuando un bien inmueble es materia de un contrato traslativo del derecho de posesión, entonces el cambio de propietario por compraventa o cualquier otro acto jurídico, no produce una causahabencia entre el anterior propietario, pues el tema propiedad sólo produce esa causahabencia respecto del comprador, el cual queda subrogado por ley al anterior propietario en la relación contractual que rige la posesión derivada. Esto es, que la mera substitución del propietario de un inmueble no implica la extinción del contrato que ha transmitido la posesión derivada.⁴⁰

No queda duda de la pretensión doctrinal o académica de este criterio, partiendo de la transmisión de obligaciones para ubicar la causahabencia en un punto en específico dentro de la doctrina civil. Distinción que coincide con la propuesta de uno de los objetos de este estudio: la transmisibilidad como objeto generador de la causahabencia.

Apreciaremos además la relación causante-causahabiente, según el derecho trasladado. Debiéndose tratar del mismo tipo de derechos para la procedencia de aquél vínculo jurídico transmisor. Ergo, el derecho adquirido por el causahabiente, debe partir del mismo objeto o naturaleza del gozado por su causante, para así compaginar sus efectos en una misma dirección, aspecto que ya hemos tratado con anterioridad y que esta tesis viene a confirmar.

Luego tenemos una Jurisprudencia medular en los avances de la Corte (con sus aspectos positivos y otros negativos), que determina uno de los elementos

⁴⁰ PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo en revisión 20/96. Efraín Maqueda Espinoza. 27 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretario: Octavio Bolaños Valadez. Tesis: II.1o.C.T.38 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 202612, 3 de 39, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo III, Abril de 1996, Pág. 356 Tesis Aislada (Civil). Recuperado en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 1 de enero de 2015.

constituyentes de la multicitada figura, en el caso de embargo de un bien, y que lo es la publicidad del acto. Esto consiste en inscribir en el Registro Público de la Propiedad los bienes que se afectaron judicialmente para después reclamar la causahabencia a las personas a las que se les haya transmitido la propiedad de estos. Entonces, para reclamar la causahabencia de un bien embargado a nuevo adquirente, debemos forzosamente inscribir aquél embargo en el Registro Público de la Propiedad. Tópico muy socorrido en la práctica y que vale la pena tomar en cuenta en este tipo de casos donde el deudor ejecuta acciones en fraude en contra de su acreedor.

Debe anunciarse que lo que se citará es una contradicción de tesis aprobada por la Corte el 6 de octubre de 2004, donde se superan criterios que no exigían como requisito indispensable la inscripción del embargo para la procedencia del fenómeno, quedando decretado en definitiva el requisito de la publicidad del embargo, como sigue:

CAUSAHABIENCIA. NO SE SURTE RESPECTO DE UN BIEN ADQUIRIDO DESPUÉS DE EMBARGADO, PERO ANTES DE QUE LA TRABA SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

En virtud de que el embargo sólo tiene la naturaleza de afectar ciertos bienes del deudor para garantizar su obligación, aquél debe inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos legales ante terceros, pues mientras no sea inscrito, el embargante no puede oponer sus derechos respecto del bien embargado frente a un tercero que sí los haya inscrito con anterioridad. En consecuencia, si una persona adquiere un bien previamente embargado, pero sin que la traba haya sido registrada, es indudable que lo adquiere libre de todo gravamen y, por ende, no puede considerarse como causahabiente del vendedor.⁴¹

⁴¹ CONTRADICCIÓN DE TESIS 22/2002-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito (actualmente Segundo Tribunal Colegiado en Materia

Haciendo un breve análisis, elucidaremos que este criterio puede afectar más al acreedor que beneficiarlo, pues de acuerdo con esta contradicción de tesis, el hecho de que este no inscriba su embargo, lo limita jurídicamente para accionar contra un claro causahabiente. Lo que quiere decir que una formalidad publicitaria se está ponderando por encima de un derecho del acreedor, que es el de hacer efectiva un garantía judicial, al acreditarse un legítimo adeudo a su favor. Ahora bien, vale la pena recordar que en la jurisprudencia, el tema de la causahabencia es casuístico, y en este caso el registro previo no podría abarcar la totalidad de los actos (por ejemplo el arrendamiento difícilmente se inscribe), por lo que este criterio se debe limitar a aquellos casos en lo que se graba una cosa y por tanto el adquirente con gravamen se vuelve causahabiente del acto primario.

Lo interesante para fines de este trabajo es que aquí, por primera vez, la Corte se pronuncia en una contradicción de tesis donde se resuelve sobre la causahabencia; aduciendo que en este tipo de asuntos se hace necesario el requisito de la publicidad. De nueva cuenta estamos ante una jurisprudencia vigente hasta que se supere o se interrumpa su aplicación en un caso determinado.

Pasemos ahora al desglose de otra contradicción de tesis discutida en la Primera Sala de la Corte, publicada el cuatro de octubre de 2006, la cual resulta relevante por la incidencia del elemento publicidad como requisito de procedencia de la figura jurídica en estudio, amén de la implementación de otro requisito de previo

Civil del Sexto Circuito) y por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito. 6 de octubre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Francisco Octavio Escudero Contreras. Tesis de jurisprudencia 99/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha seis de octubre de dos mil cuatro. Tesis: 1a./J. 99/2004, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 179653 24 de 39, Primera Sala, Tomo XXI, Enero de 2005, Pag. 77, Jurisprudencia (Civil) Ejecutorias CONTRADICCIÓN DE TESIS 22/2002-PS. **Recuperada en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 15 de enero de 2015.**

conocimiento del causahabiente, que también podría entenderse como mala fe del adquirente. Justamente este último requisito es el que hace novedoso este criterio jurisprudencial, al condicionar la materialización de la figura con la previa acreditación de que el nuevo adquirente de un derecho, que se presume causahabiente, sabía de la carga adicional que se transmitía. Dictamen que sostiene:

CAUSAHABIENCIA. PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.

La doctrina define al causahabiente como el sucesor de los derechos de una persona, de quien ha adquirido una propiedad o un derecho, y puede ser a título universal cuando se trata de la totalidad del patrimonio o parte alícuota de éste, o a título particular, si únicamente se refiere a una cosa o cosas específicas. Ahora bien, desde el punto de vista procesal, para que se actualice la causahabencia, tratándose de la adquisición de inmuebles, es necesario que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o algún otro medio de prueba idóneo y fehaciente se acredite que el adquirente de esa propiedad o derecho tuvo conocimiento de que el bien de que se trata está sujeto a una controversia judicial y que, por ende, contrae un derecho litigioso, ya que de no acreditarse dicha situación, debe considerársele como tercero adquirente de buena fe, en tanto que desconoce el estado que guardaba el bien antes de adquirirlo.⁴²

El subrayado es mío.

Observemos que en la primera parte de la Jurisprudencia se intenta hacer un concepto de la causahabencia, marcando brevemente sus características; ideas que ya se venían despachando en la octava época, así como en tesis aisladas de la novena. Interpretación que se menciona sólo para enfocar la coincidencia con nuestra idea de causahabencia como producto de actos de trasmisión de

⁴² CONTRADICCIÓN DE TESIS 68/2006-PS. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 4 de octubre de 2006. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Juan Carlos de la Barrera Vite. Tesis: 1a./J. 85/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 173604 33 de 39, Primera Sala, Tomo XXV, Enero de 2007, Pág. 128, Jurisprudencia (Civil). Tesis de jurisprudencia 85/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de octubre de dos mil seis. Nota: Por ejecutoria de fecha 1 de octubre de 2008, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 8/2008-PS en que participó el presente criterio. Ejecutorias CONTRADICCIÓN DE TESIS 68/2006-PS. **Recuperada en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 31 de enero de 2015.**

obligaciones y derechos. El segundo aporte de la jurisprudencia firme consiste en la reincidencia de la publicidad ya explicada en la Jurisprudencia anterior, que apuesta de nuevo a la inscripción del acto originario de causahabencia en el Registro Público de la Propiedad para así cumplir con la publicidad a terceros del contenido de la transmisión, siempre que se trate de la adquisición de propiedad de bienes, y no así de la posesión y otros derechos reales derivados.

Lo innovador es la flexibilidad para hacer público el acto generador del fenómeno, abriendo la posibilidad de dar a conocer a terceros de la obligación controvertida a través de otros medios con los cuales una persona se puede enterar del estatus de un derecho o de la condición del mismo en determinado momento, como puede ser un edicto, o un aviso a interesados mediante una autoridad judicial, administrativa, o incluso por una notificación.

Existen también en esta época, tres tesis aisladas complementarias que aclaran la aplicación en casos en concreto; desarrollándose una de ellas en la ejecución de una sentencia mediante embargo (véase tesis con número 168378 del Semanario Judicial de la Federación), otra desde el campo del arrendamiento y su inaplicabilidad en un caso en concreto (tesis aislada 163218 del SJF) y; desde un juicio de reivindicación se nos indica como dilucidar la diferencia de un tercero extraño a juicio y un causahabiente (tesis registrada 162686 en el mismo semanario judicial). Constructos interpretativos que de manera específica no se estudiarán más a fondo (con excepción de la diferencia del causahabiente con el tercero extraño, que se revisará a mayor profundidad en el siguiente capítulo) por salir de la finalidad de la investigación en cuanto a la conceptualización de la

causahabiciencia, sirviendo éstos como referencia de la expansión que ha tenido la jurisprudencia citada en diversos casos que se vinculan por la similitud coyuntural de la figura.

Por otro lado, durante este ciclo se marcó una amplia reglamentación de la figura en materia de amparo que marcó las pautas para diferenciar a un tercero perjudicado de un causahabiente; determinación de las causas de improcedencia y de sobreseimiento; como también los momentos procesales para promover el Juicio de Amparo. Implementos que si bien, no se integran dentro de la materia civil, son de relevancia en la época.

Justamente es que por estos años, encontraremos una gama diversificada de criterios atingentes a la regulación de puntos medulares de la causahabiciencia en el amparo biinstancial y uniinstancial, que no pueden pasar desapercibidos en su totalidad para nuestra aportación académica, sobre todo si tomamos en cuenta que muchos de los conflictos civiles innovadores, se atienden por un Juez de Distrito o un Tribunal Colegiado. En tal tesitura, se analizará una contradicción de tesis relevante en materia de amparo de la Segunda Sala de la Corte:

CAUSAHABIENCIA. NO ES POR SÍ MISMA CAUSA DE SOBRESEIMIENTO.

El artículo 73 de la Ley de Amparo no establece como causal de improcedencia el fenómeno de la causahabiciencia, motivo por el cual no se debe sobreseer en el juicio por esa razón, en sí misma considerada; sin embargo, cuando el promovente se ostenta como tercero extraño a un procedimiento y en el amparo se demuestra que es causahabiente de aquella de las partes a quien afecta el acto reclamado, entonces, su situación en el amparo es idéntica a la de esa parte, puesto que solamente se ha subrogado en el ejercicio de los derechos correspondientes, motivo por el cual las causales de improcedencia que afectarían al causante son válidas también para el causahabiente porque éste está sujeto a la misma situación jurídica de aquél, por tanto, si el amparo que llegara a promover el causante ostentándose como persona extraña al juicio y aduciendo violación a la garantía de audiencia no debe ser sobreseído sino resuelto en cuanto al fondo, esto

*mismo debe hacerse cuando es el causahabiente quien lo promueve con iguales argumentos. La presente tesis no afecta el criterio sustentado en la diversa jurisprudencia de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación cuyo rubro es: "CAUSAHABIENTE SUBARRENDATARIO, FALTA DE INTERÉS JURÍDICO PARA PROMOVER JUICIO DE AMPARO.", toda vez que esta última contempla exclusivamente la especie del subarrendamiento no autorizado por el arrendador, situación jurídica de contenido y consecuencias específicas y diversas a lo aquí sustentado.*⁴³

El subrayado es mío.

Con lo anterior podemos entender la importancia que la Segunda Sala otorga a la causahabencia procesal, que como podemos apreciar, radica en que un causahabiente debe soportar los derechos del causante pero no desde un plano doctrinal, sino puramente procedimental, siguiendo las reglas de un proceso para concluir el cómo es que se ejecutará una sentencia que declare la transmisión de derechos en materia de amparo.

Consecuencias procesales que se trasladan a otro sujeto por la celebración de un acto jurídico o contrato, por medio del cual este se vincula a los derechos controvertidos en un juicio. Consecuentemente la defensa del causante será la misma que la del adquirente y las afectaciones del primero le causarán efectos *ipso iure* al segundo, lo que también se actualiza en el amparo, y así, lo argumentado por el causante en un proceso de amparo será tomado como idéntico para el nuevo quejoso causahabiente.

⁴³ CONTRADICCIÓN DE TESIS 76/2002-SS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Segundo Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito (ahora Primer Tribunal Colegiado). 7 de febrero de 2003. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Rosalía Argumosa López. Tesis de jurisprudencia 34/2003. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del cuatro de abril de dos mil tres. Nota: La tesis citada aparece publicada con el número 138 en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 115. Tesis: 2a./J. 34/2003, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 184528 16 de 39, Segunda Sala, Tomo XVII, Abril de 2003, Pag. 189, Jurisprudencia (Común). **Recuperada en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 12 de febrero de 2015.**

Precisamente la imperiosa necesidad de conocer el comportamiento de la causahabencia en la promoción del juicio de amparo, ocasionó que se confeccionaran varios criterios en este juicio llevado al modo de la casación, motivo por el que veremos criterios especializados en este tipo de procesos, la mayoría tesis aisladas que no pueden soslayarse en su totalidad para conocer la institución en estudio y que se recomienda su lectura al tratarse de fenómenos independientes a los aquí analizados.

Ahora pasaremos a un examen variado sobre casos típicos y relevantes en esta época, mismos que hasta la fecha son tesis aisladas de materia civil, y los que tienden a perfeccionar las ideas de esta investigación exploratoria, además de contribuir con puntos sobre el tema y que se deben de analizar desde una postura crítica.

La siguiente postura del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito publicada en el año 2001 trata sobre la actualización de la causahabencia como derivación de actos contractuales, como son la subrogación, el arrendamiento, la hipoteca, etc. Concluyéndose en que el fenómeno ocasiona la sustitución substancial y objetiva en un juicio:

CAUSAHABIENCIA. PARA QUE EXISTA NO ES NECESARIO QUE LA SUBROGACIÓN SE DÉ EN LA MISMA CLASE DE DERECHOS.

Basta que se adquiriera un bien que está embargado o hipotecado, o que se reciba en arrendamiento un inmueble de parte de quien ya fue vencido en un juicio, para que surja la figura de la causahabencia. No se ocupa que la sustitución se dé en la misma clase de derechos, sino únicamente que la subrogación nazca después de que al causante ya se le demandó en relación al bien que transmite, o que esa transmisión se haya hecho con posterioridad a cuando el bien se gravó. Luego, si en el caso el inmueble hipotecado lo rentó el demandado después de que ya existía sentencia condenatoria, no hay duda de

*que el inquilino es causahabiente de dicho reo, por lo que no puede ser considerado tercero extraño al juicio natural seguido contra su causante.*⁴⁴

Es evidente que el contenido central de la tesis se refiere a la ya analizada, causahabencia procesal. Nótese que son varios escenarios donde se puede desenvolver la figura, pero en todos estos se advierte la adquisición de un derecho mediante un contrato (acto jurídico) o transmisión de derechos u obligaciones. Lo que armoniza con las fórmulas de presentación de la figura que se tocaron en los primeros temas de la investigación que nos atiende. Benéfica coincidencia, pues lo más importante es entender críticamente los antecedentes jurisprudenciales para encontrar una solución al problema.

Veamos ahora una excepción de la causahabencia en materia procesal, que consiste en la improcedencia de ésta figura jurídica, cuando un derecho de propiedad es transmitido con anterioridad a que se entable un juicio para reclamar sobre el mismo bien. Dicho de otra manera, para que la causahabencia causare efectos negativos sobre un adquirente en propiedad de un bien gravado (que además se inscribe) debería haberse generado ya con el juicio o proceso instaurado, dado que si este acto traslativo de dominio se presenta antes de iniciado un proceso o demandado el deudor principal, el adquirente de la propiedad gravada tenía que ser llamado también al proceso, ya que se le dio publicidad al acto y esto debió conocerlo el acreedor Interpretación del Segundo

⁴⁴ TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo en revisión 118/2001. José María Gil Vega. 22 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida. Amparo en revisión 82/2001. María de Jesús Gutiérrez Cobián y otros. 19 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Óscar Javier Murillo Aceves. Tesis: III.3o.C.129 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 189177 11 de 39, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XIV, Agosto de 2001 Pag. 1296 tesis Aislada(Civil). **Recuperada en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 22 de febrero de 2015.**

Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, amparo en revisión 419/2000 que concluye en:

CAUSAHABIENCIA PARA EFECTOS DEL AMPARO. NO LA HAY, SI EL INMUEBLE GRAVADO, EN LITIGIO, FUE ADQUIRIDO POR EL QUEJOSO CON ANTERIORIDAD A LA DEMANDA INSTAURADA CONTRA EL DEUDOR HIPOTECARIO.

Si el quejoso en el amparo justificó que el contrato de compraventa de un inmueble con gravamen, lo celebró e inscribió en el Registro Público de la Propiedad, con anterioridad a la fecha en que el vendedor fue demandado por su acreedor hipotecario, es indudable que en una hipótesis de esa naturaleza, no se actualiza la figura de la causahabienencia, para efectos del amparo, entre el deudor hipotecario (vendedor) y el impetrante de garantías (comprador), toda vez que este último adquirió la propiedad del inmueble, antes de que se iniciara el juicio respectivo y, por ende, no pudo haber sido oído y vencido por su causante, dado que el procedimiento instaurado dio comienzo cuando ya el bien dado en garantía había salido de su dominio; y siendo así, resulta obvio que el acreedor estaba obligado, por tratarse de una acción real, a ejercer su derecho de persecución de la cosa contra el nuevo adquirente, en cuanto legítimo poseedor a título de dueño del inmueble gravado.⁴⁵

Por tanto, en el caso en estudio, al momento de presentarse la demanda de reclamo de un crédito hipotecario (se podría hacer extensivo a los prendarios inscritos en el Registro Público de Comercio como el previsto en el Código de Comercio vigente) por parte de un acreedor se debe accionar contra la persona que adquiere el bien o conserva en su poder el derecho disputado, siendo evidente que si ya se comunicó públicamente (mediante el Registro Público) que se transmitió el derecho a diversa persona, es a ésta a la que se le deben de reclamar adicionalmente las pretensiones. Luego, si no respeta esta regla, demandado al anterior propietario, y posteriormente se intenta ejecutar una sentencia en contra del nuevo titular del derecho, no opera la causahabienencia al tener certeza de la operación con anterioridad a la presentación de la demanda, siendo necesario respetar la garantía de audiencia del nuevo propietario.

⁴⁵ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo en revisión 419/2000. Francisco Javier Moreno Sáinz. 5 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Armando Márquez Álvarez. Tesis: III.2o.C.46 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 191346 9 de 39, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XII, Agosto de 2000, Pag. 1184, Tesis Aislada (Civil). **Recuperada en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 22 de febrero de 2015.**

Para terminar este apartado traeremos a esta investigación una tesis relevante emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, publicada en febrero de 2011, que destaca por la diferenciación del término conocido como “tercero extraño a juicio” y el causahabiente propiamente dicho. Opinión harto enriquecedora por su aportación doctrinal en la concepción de la figura que hemos venido estudiando, dándole independencia con otras instituciones procesales que pueden relacionarse con aquél fenómeno y particularmente porque brinda la oportunidad de ofrecer a la causahabencia una diferencia específica con otras figuras y por tanto, apuntalan a su mejor conceptualización. Veamos:

TERCERO EXTRAÑO. NO TIENE ESE CARÁCTER, SINO DE CAUSAHABIENTE AQUEL QUE OBTIENE EL DOMINIO DE UN INMUEBLE, OBJETO DE UN JUICIO REIVINDICATORIO, Y TIENE CONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DEL BIEN ANTES DE QUE CONCLUYA EL PROCEDIMIENTO CON SENTENCIA EJECUTORIADA.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que la persona extraña al juicio es aquella que no ha figurado en el juicio como parte en sentido material, pero que sufre un perjuicio dentro de él o en la ejecución de las resoluciones, sin haber tenido la oportunidad de ser oída en su defensa por desconocer las actuaciones relativas, quedando incluida en este concepto la parte que no fue emplazada o que lo fue incorrectamente. Por su parte, el causahabiente es la persona que ha sustituido o se ha subrogado, por cualquier título, en el derecho de otra u otras, puesto que en determinados actos jurídicos concurren personas que por un acontecimiento posterior adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores. Es decir, el causahabiente es la persona que después de celebrado un acto jurídico adquiere en forma derivada del autor de éste, por transmisión, los derechos y las obligaciones que nacieron originalmente dentro de la misma relación jurídica. Por lo que, en el caso, no tiene el carácter de tercero extraño, sino de causahabiente aquel que adquiere el dominio de un inmueble, objeto de un juicio reivindicatorio, y tiene conocimiento de la calidad del bien antes de que concluya el procedimiento con sentencia ejecutoriada. No es obstáculo a lo anterior que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 85/2006, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, enero de 2007, página 128, de rubro: "CAUSAHABIENCIA. PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSIA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.", haya sostenido que para efectos de la causahabencia procesal es necesario que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad se acredite que el adquirente tuvo noticia de que el bien estaba sujeto a una controversia judicial porque, de lo contrario, debe considerársele como tercero adquirente de buena fe, puesto que esa jurisprudencia se

*refiere al supuesto en que el adquirente se entera del juicio después de haber concluido con sentencia ejecutoria.*⁴⁶

El subrayado es mío.

Encontramos desglosado en el texto anterior un acercamiento al concepto del fenómeno estudiado, defendiendo la autonomía de éste con la del tercero extraño a juicio. Justamente, derivado de esta argumentación es que la tesis es relevante para nuestro estudio; siendo lo más importante la explicación que se hace del sujeto causahabiente, donde de nueva cuenta se redonda en la figura tratada como derivada de la transmisión de derechos o como consecuencia de la celebración de actos jurídicos, adquiriendo el causahabiente los derechos de una relación jurídica anterior ya sea sustituyendo a una de las partes originales (por ejemplo por una cesión consentida de derecho) o por soportar o responder solidariamente de efectos devenidos de la relación primaria. Justificación que armoniza con las propuestas trabajadas en los temas iniciales del estudio aquí realizado, y especialmente en los capítulos que atienden los temas de la transmisibilidad y la relación de la causahabencia, así como el resultado de ésta a causa de la celebración de un acto jurídico.

Finalizamos así con los engroses relevantes de la novena época, espacio temporal que denota la visión de la Corte en materia de causahabencia; es aquí donde se consolidaron los principios y requisitos procesales de la figura referida; también se trabaja el punto desde varios enfoques particulares en materia civil; se

⁴⁶ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO. AMPARO EN REVISIÓN 305/2010. 10 de noviembre de 2010. Mayoría de votos. Disidente: Enrique Alberto Durán Martínez. Ponente: Pedro Elías Soto Lara. Secretario: Gustavo Almendárez García. Tesis: IX.2o.59 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 162686, 39 de 39, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, Pág. 2411, Tesis Aislada (Común, Civil). Recuperada en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 2 de marzo de 2015.

le clasifica e incluso se le intenta conceptualizar partiendo de algunas definiciones de teoría (aún cuando no abundan de dónde obtuvieron la misma ante la ausencia de referencias doctrinales). No obstante, la crítica a esto, radica en que el tema se toca inconsistentemente y siempre en tono individual, relacionado sus efectos en asuntos meramente procesales. El punto doctrinal y general se evita, y pocos son los criterios que tienden a globalizar sus conclusiones con otras interpretaciones o trabajos para dar uniformidad a los avances del fenómeno, lo dificulta que su entendimiento.

De cualquier modo, este fue un periodo relevante en la reglamentación de la figura, especialmente en materia de amparo civil; abriendo el panorama de la figura para desarrollar una explicación sucinta de los componentes de esta institución jurídica en varias instancias judiciales.

4.2.5 Criterios relevantes en la Décima Época.

Como es conocido por el foro, este nuevo apartado de criterios interpretativos de la Corte es reciente, dado que parte del 2011 en virtud de la reforma constitucional publicada el 10 de junio de dicho año en donde se introduce al artículo 1º la protección de los derechos humanos e incluso la obligación de las autoridades de hacerlos valer por vía excepción; razón por la cual, son pocos los criterios que se han establecido sobre el tema y que eventualmente se seguirán sumando hasta afianzar la nueva posición de la Corte en los años venideros.

Son algunas las tesis que se han construido hasta el momento en torno al tema, de las cuales una es tesis aislada y la otra una jurisprudencia por contradicción.

De tal suerte que las condiciones se prestan para analizar la totalidad de los aportes que se tienen publicados en el Semanario Judicial de la Federación y que comprenden el desarrollo del tema en esta actual temporada prescriptiva.

Empezaremos con la contradicción de tesis 160/2013, suscitada entre el Primer y el Tercer Tribunal Colegiado, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito, resuelta por la Primera Sala de la Corte. Interpretación que concluye sobre la transmisibilidad de la causahabencia en la compraventa instantánea, pasando desde un lacónico análisis de la figura, hasta la aplicación de sus efectos:

CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL

La "causahabencia" es la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si personalmente hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo. En esa tesitura, el causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto. De manera que la causahabencia sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado. Ahora bien, el contrato de compraventa es por regla general "de ejecución instantánea", porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento. Salvo cuando se celebre con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra. De manera que en la compraventa de ejecución instantánea no hay un acto jurídico en el cual un tercero pueda sustituirse en calidad de causahabiente. Sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiriera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular. El causahabiente a título particular se coloca en la situación jurídica que tenía su causante en relación con un acto jurídico concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribuírsele la obligación de cumplir con las obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno. No obstante, el

hecho de que no exista la causahabencia aducida, y por lo tanto, no se pueda ejercitar una acción personal, no quiere decir que el tercero adquirente resulte ser, en automático, un tercero de buena fe registral, puesto que sólo puede tener dicho carácter quien: (a) haya adquirido un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presume válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial; (b) haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (c) haya adquirido a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, (d) siempre y cuando no haya pruebas suficientes de su conocimiento respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad. Cuestiones que el juzgador debe valorar en cada caso concreto para determinar si el tercero es de buena fe registral o no, pues la ausencia de buena fe del tercero adquirente no se debe a que sea causahabiente de los titulares anteriores a su vendedor, sino a que no puede aducir desconocimiento de los vicios de su título.⁴⁷

Notaremos desde las primeras líneas un exquisito aporte al entendimiento de la causahabencia, resultado de las etapas anteriores. Se abunda con más precisión en la constitución interna de dicha figura jurídica, además de aclarar (previo a solucionar el conflicto) su campo de aplicación y desarrollo autónomo con relación a otras figuras, al menos en tratándose de la existencia de actos de traslación de dominio de cosas.

Debe hacerse hincapié en la argumentación de la Corte que en el caso de traslación de dominio o propiedad, el causahabiente es un sustituto de la parte material de quien directamente emana el negocio jurídico, reafirmando la relación que tiene la transmisibilidad con la causahabencia.

Aquí es necesario puntualizar que como se aclaró en los primeros capítulos en materia de causahabencia sustantiva, la sustitución se da en tratándose de actos

⁴⁷ CONTRADICCIÓN DE TESIS 160/2013. Suscitada entre el Primer y el Tercer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 19 de junio de 2013. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos en cuanto a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras Tesis de jurisprudencia 82/2013 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha catorce de agosto de dos mil trece. Tesis: 1a./J. 82/2013 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2004657, 2 de 3, Primera Sala, Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2, Pág. 951 Jurisprudencia(Civil). Recuperada en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 22 de marzo de 2015.

traslativos de dominio; empero, únicamente hay solidaridad cuando se transmiten otros tipos de derechos de uso y goce de la cosa (como el arrendamiento y el subarrendamiento).

Lo que a continuación se elucida también es relevante, dado que en el caso particular se detalla con precisión la ubicación del causahabiente en una relación jurídica concreta, sosteniendo que éste es un sustituto a título particular de los derechos transmitidos y que si la relación jurídica se consume o extingue, el causahabiente también concluye su participación al seguir la suerte de cualquier parte que termina un vínculo jurídico con otra. Consecuentemente no hay causahabiente en una compraventa simultánea.

Este es hasta el momento uno de los criterios más avanzados y fructíferos de esta época para el caso de traslación de propiedad, tomado en cuenta que trata de representar un panorama sustancial de la figura previo a entrar al meollo de la problemática, jurisprudencia que aporta muchos elementos que seguramente se vendrá complementando con interpretaciones ulteriores de la décima temporada.

La siguiente tesis aislada, si bien, no es muy relevante en cuanto a su contenido, reafirma el criterio de la causahabencia en relación con la adquisición de los bienes inmuebles que se encuentran gravados. Dándose una explicación sucinta de la relación de los derechos reales con aquella figura, principalmente si nos enfocamos en que este tipo de derechos siguen a la cosa y no a la persona, lo que ocasiona que el detentador o poseedor del bien termine respondiendo por la obligación que recae sobre ésta. Tesis publicada en enero de 2014 por el Cuarto

Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito que explica su postura de la siguiente manera:

CAUSAHABIENCIA. CUANDO UNA PERSONA COMPRA UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL RECAE UN GRAVAMEN INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, A FAVOR DE OTRA PERSONA Y ÉSTA EJERCE LA ACCIÓN REAL DE HIPOTECA, SE ACTUALIZA DICHA FIGURA.

La hipoteca se define como un derecho real de garantía, constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de la voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. Así, las obligaciones reales siguen o acompañan al propietario o poseedor de la cosa, ya que guardan una dependencia absoluta con ésta; por ende, si se transmiten a un tercero, será éste quien deba soportarlas; a diferencia de las personales, que están directamente vinculadas con la conducta que debe realizar el deudor, razón por la que subsisten, independientemente de bienes o cosas determinados, de modo que el deudor responde con todo su patrimonio, presente y futuro, de dichas obligaciones e incluso subsisten ante la insolvencia. Así, la diferencia entre una acción real y una personal, es que la primera tiene por objeto garantizar el ejercicio del demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con el título del derecho sobre ella, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado; la segunda tiene por objeto garantizar un derecho personal, pudiendo provenir o derivarse de contratos o cuasicontratos, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran quedar obligados conforme al contrato. Bajo ese contexto, cuando una persona compra un bien inmueble sobre el cual recae un gravamen inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a favor de otra persona y ésta ejerce la acción real de hipoteca, entonces, ésta subsiste, actualizándose así la figura de la causahabencia, dada la estrecha relación del nuevo adquirente con el demandado en un juicio, como su causante, a virtud de la transmisión de la propiedad del bien materia de litigio. Aunado a que la acción real, a diferencia de la personal, recae sobre el bien, aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario, pues la institución de la hipoteca tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, en los que el acreedor puede hacer valer su derecho, según el grado de preferencia que indique la ley, y perseguir la ejecución de la cosa en cualquier mano en que se encuentre.⁴⁸

Es clara la explicación en torno a la causahabencia que se presenta en torno a la transmisión de derechos reales del tipo propiedad. La tesis parte primero de las características importantes de este tipo de vínculos jurídicos para comprender las obligaciones que se originan un contrato de hipoteca, desglosándose los efectos

⁴⁸ CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO. Amparo en revisión 221/2012. César Gabriel de la Riva Castillo. 31 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Franco Luna. Secretaria: Cristina Reyes León. Tesis: XVIII.4o.9 C (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época 2005333, 1 de 3, Tribunales Colegiados de Circuito Libro 2, Enero de 2014, Tomo IV, Pág. 3026Tesis Aislada (Civil). Recuperada en <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx> el 05 de abril de 2015.

que se conocen de este tipo de relaciones jurídicas; precisando posteriormente en la causahabencia en sí misma para concluir en su procedencia en caso de que se transmita un inmueble hipotecado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Lo importante aquí, es la concatenación de eslabones que originan la institución de la causahabencia, que como se ha dicho, es el resultado de un acto derivado que transmite obligaciones, por lo que se una persona puede sustituir a otra en una relación jurídica en concreto o compartir solidariamente los efectos de los deberes jurídicos, que en este caso particular lo sería la situación del deudor hipotecario.

Por último, analizaremos una tesis aislada que aunque expresamente no habla de causahabencia, contribuye a un punto que de la quinta a la octava época se estudiaba lacónicamente en relación con nuestro tema y que versa sobre sociedad conyugal.

Si analizamos los criterios de estas épocas, veremos que en esas interpretaciones se consideraba como causahabiente a las personas que tenían sociedad conyugal con su pareja que era condenada en juicio, por lo que lo no era indispensable llamar al causahabiente a juicio (es decir al cónyuge inocente) en razón de que lo actuado por su cónyuge afectaba a su persona en relación con los bienes que integraban la masa patrimonial.

Ante tales criterios, en la época actual vemos otro punto de vista más acertado que da oportunidad al cónyuge inocuo de ser llamado a juicio, puesto que los

criterios de considerar como causahabiente a éste eran demasiado agresivos y se prestaba a violar derechos sustantivos. Veamos:

AMPARO. EFECTOS DE LA SENTENCIA CUANDO EL ACTO RECLAMADO AFECTA LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EMBARGADO DENTRO DE UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

Conforme a los artículos 950, 973, 974, 2206 y 2270 del Código Civil Federal, aplicados supletoriamente al Código de Comercio, por tratarse de ordenamientos de carácter federal, todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde con sus frutos y utilidades pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla y aun sustituir por otro en su aprovechamiento, salvo si se trata de un derecho personal; sin perder de vista que el efecto de esa enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, está limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad, gozando los condueños del derecho del tanto; que los copropietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto, y para tal efecto el copropietario notificará a los demás a través de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes haga uso del derecho del tanto; que si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto será preferido el que represente mayor parte, y que siendo iguales se optará por el designado por la suerte, salvo pacto en contrario; que los socios gozarán del derecho del tanto en la porción que representen, pudiendo hacer uso de ese derecho en el término de ocho días, desde que reciban aviso del que pretende enajenar; y que los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 973 y 974; por tanto, cuando se afectan derechos de copropiedad del inmueble embargado en un juicio ejecutivo mercantil, el cual se señala como acto reclamado en el juicio de garantías, y la parte quejosa acredita ser titular del cincuenta por ciento de éste, por haber estado unida bajo el régimen de sociedad conyugal con el demandado en el juicio de origen, contra quien se decretó el secuestro judicial para garantizar el pago de la deuda que éste contrajo; la protección constitucional que se conceda debe otorgarse no sólo para el efecto de que la autoridad responsable ordenadora deje insubsistente el embargo trabado sobre el inmueble en cuestión por cuanto hace al cincuenta por ciento de los derechos que le corresponden a la quejosa; sino que también, acorde con dichos numerales, debe dársele oportunidad de comparecer a la ejecución en la litis natural como copropietaria del inmueble embargado, y así poder hacer valer su derecho del tanto que le asiste respecto de la otra mitad de ese bien, participando en su avalúo, remate y adjudicación, en lo que a su interés convenga⁴⁹.

Con esta tesis aislada llegamos a la culminación del análisis de las interpretaciones del Poder Judicial de la Federación, que como podremos

⁴⁹ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 443/2011. Yolanda Aguilar Hernández, su sucesión. 6 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Tesis: VI.2o.C.2 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época 2000313, 1 de 1 Tribunales Colegiados de Circuito, Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 2, Pág. 1067, Tesis Aislada (Común). Recuperada en [http:// sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/Paginas/SemanarioIndex.aspx) el 05 de abril de 2015.

justipreciar, fue muy extensa en nuestra investigación, lo que tiene una explicación académica suficiente para sustentar los comentarios y comparaciones despachados al respecto; justamente es por esto que a continuación se elaborará una sucinta conclusión de este apartado, sirviendo como una detallada explicación de por qué se le tomó tanta importancia a este subtema, y a su vez de epílogo de los apuntes compartidos.

4.2.6 Epílogo de las interpretaciones del Poder Judicial de la Federación de la quinta época a los albores de la época actual.

Si nuestro objetivo es entender el desarrollo de la conceptualización de la causahabencia, encontraremos que las entidades Federativas han entregado prácticamente la tarea de análisis y conceptualización de ésta figura al Poder Judicial Federal. De hecho solo un par de entidades federativas que han implementado en sus Códigos Civiles algún avance en el tema como se verá a continuación. Por consiguiente, para descifrar el objeto de esta investigación en la práctica jurídica, debemos forzosamente acudir a los adelantos que se tienen hasta el momento sobre la materia, que como se ha manifestado en más de una ocasión, son producto del análisis de la función jurisdiccional federal; estudios que si bien aún son incipientes en la estructuración definitiva, en este momento conforman prácticamente la totalidad de los aportes vinculados con nuestra investigación en relación con la causahabencia.

En consecuencia, obligatoriamente teníamos que examinar minuciosamente las tesis aisladas y jurisprudencias que reflejan los aportes en causahabencia, para

de un análisis en lo particular sobre cada interpretación, consolidar una conclusión general que se apegue a la doctrina y que al mismo tiempo armonice con la aplicación que se le está dando en nuestro sistema jurídico.

Con las observaciones de las diversas épocas que tuvieron a bien citarse para desglosar nuestro objeto de estudio, logramos entender a la causahabencia desde distintos ángulos particulares, unos desde el arrendamiento, otros en relación con subarrendamiento; otros desde la compraventa, desde el enfoque de enajenarse un inmueble gravado; también originada por la transmisión de obligaciones, como la subrogación de derechos; por la adquisición de bienes embargados; por resolución judicial que determine la procedencia de la causahabencia, y así en varios escenarios que nos explican su generalidad y algunas diferencias específicas, que redundan en elementos propios de un concepto..

En efecto, las contribuciones fragmentadas de cada tesis que aludían a nuestro tema fueron integrándose para componer algunas de las características de la causahabencia; con ello, pudimos desentrañar algunos de los principios peculiares de la figura y asir posturas vigentes en la Corte y en sus órganos colegiados, lo que aterriza en una visión circunstancial (misma que se va construyendo de momento a momento, época por época).

Particularmente uno de los avances del Poder Judicial de la Federación en el tema, reside en la llamada causahabencia procesal, que como se explicó, se entiende como la causahabencia actualizada en un proceso judicial y que de

alguna manera tiene reglas especiales para operar, institución que no huelga repetir, consiste en sustituir a alguna parte dentro del procedimiento jurisdiccional por otra persona que en un principio no formaba parte del juicio, para obligar a que se le llame al proceso, o en su defecto implica también que una persona no necesariamente tuviere que ser llamada y por el contrario, deba soportar los efectos negativos que tuvo su causante en un proceso dado que tiene solidariamente que cumplirlos. Examinando este componente a la luz de la práctica jurisdiccional, entenderemos que la causahabencia procesal es producto del ejercicio deductivo de la Corte y de sus órganos auxiliares, lo que de alguna manera es una realidad práctica en el uso de una institución jurídica dentro de nuestro sistema jurídico; por ello varias de las tesis se centran en este tipo de causahabencia.

No obstante, el problema que se origina por atender este tema desde la *praxis*, reduciendo la reglamentación a un proceso judicial, es que se soslaya la regulación de la *causahabencia sustantiva* que es de capital importancia y que es menester entender para ser más precisos en la conceptualización cabal de la figura. Entendamos a la causahabencia sustantiva como esa deducción lógica-jurídica dentro del Derecho Civil que permite adicionalmente de modo doctrinal entender un concepto de la misma para aplicarla en el sistema jurídico y que inexorablemente debemos comprender.

La construcción de la causahabencia se encuentra en desarrollo y a causa de este perfeccionamiento paulatino, se le debe brindar especial atención para arribar a lo que aún no tenemos, que es una conceptualización precisa, sólida, puntual y

estructurada del fenómeno que estamos explorando (y también tratando de describir) con el estudio presentado, para con ello llegar a una síntesis de la doctrina y de su práctica. Sobre todo si consideramos que existen muchas lagunas en el tema y preguntas que no tienen una respuesta segura.

Justamente, debido a la oscuridad e imprecisión con que se ha tratado el tema en las distintas etapas interpretativas, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, existe confusión en su aplicación por parte de los Tribunales ordinarios, esto sumado a que las Legislaturas de prácticamente toda la República Mexicana han evitado la discusión para reglamentarle (como se verá enseguida); por eso tenemos inexactitudes en las resoluciones de diversas instancias judiciales que asimilan la figura con otras instituciones jurídicas; como es la falsa sinonimia del causahabiente con el tercero extraño a juicio, con la subrogación o con todos y cada uno de los derechos reales, aplicando de manera equivocada y sin dirección alguna nuestro objeto de estudio. Desconocimiento constante que también reincide en los intérpretes y estudiosos de la norma, prestándose a equívocos y desconciertos al momento de ejercer alguna acción civil o de explicar el tema ante un foro.

Pese a tal panorama actual, la función jurisdiccional de la federación, cada día es más madura y seguramente algún día definirá la substancia en el campo de la materia civil, la cual deberá fundamentarse en la doctrina civil y en sus principios, para aplicarle acertadamente en pro de la ciudadanía que exige soluciones justas en nuestra sociedad.

Por último, es importante agregar que el desarrollo de esta figura no depende exclusivamente del Poder Judicial de la Federación, sino también de las Legislaturas locales que deben contemplar en sus Códigos Civiles a esta figura tan importante en el Derecho Civil para interpretarle con más precisión; sin olvidar que la responsabilidad también recae en las universidades y estudiosos del derecho, dado que estos son los que deben fortalecer la reglamentación desde la academia, lo que a su vez abonará en la técnica legislativa y en la aplicación jurisdiccional; creando de esta manera un círculo de avanzada que se perfeccione constantemente en torno al tema.

4.3 Avance de las entidades federativas en la implementación y regulación de la institución de la causahabencia.

A continuación se describirán los avances legislativos que han tenido las entidades federativas en relación con la causahabencia, lo que se abordará de manera global, considerando que después de revisar los Códigos Civiles de cada entidad federativa, así como los Códigos de Procedimientos Civiles de éstas, nos encontramos en que la aportación es casi inexistente; refiriéndose vagamente a esta institución (ya sea como causahabencia o causahabiente) sin exponer su composición estructural, ni darse por lo menos una somera explicación de estos conceptos, inclusive en algunos casos apenas se enuncia y en otros la figura ni siquiera aparece como existente. Consecuentemente en este apartado sólo se estudiarán los avances de las legislaciones que tratan de regular la institución jurídica o que aportan elementos distintivos y contribuyentes a nuestro objeto de estudio, ya que resultaría ocioso analizar particularmente códigos que no abonan

en nada o que únicamente aluden a la causahabencia pero sin decir nada al respecto.

De los treinta y tres códigos civiles que componen nuestro sistema jurídico (treinta y uno de las entidades federativas, uno del Distrito Federal y uno de la Federación) únicamente siete de ellos han trabajado en la causahabencia para generar algún avance, ya sea en menor o en mayor grado; el resto sólo mencionan que existe la figura o la aluden vagamente dos o tres veces en sus ordenamientos, sin explicar un ápice de nuestro objeto de estudio. Verbigracia el Código Civil del Distrito Federal que en todo su contenido sólo refiere a la causahabencia de la siguiente manera:

Artículo 3010.- *El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en 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 el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

*En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se pretenda afectar o se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución y también quedará sin efecto, si hay nota de presentación de aviso preventivo y/o aviso de otorgamiento en términos del artículo 3016 del presente Código y/o la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043 de este Código, a no ser que se hubiere dirigido contra esa persona la acción, **como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público.***

Artículo 3026.- *Cuando se trate de errores de concepto en los asientos practicados en los folios o libros del Registro Público que no puedan ser rectificadas únicamente con base en el título que les dio origen, sólo podrán rectificarse con el consentimiento de los interesados en el asiento o de **sus causahabientes.***

A falta del consentimiento 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 del presente Código.⁵⁰

Esta manera tan insuficiente abordar la causahabencia es una constante en la mayoría de los códigos civiles de las entidades federativas, que son muy similares a la legislación del Distrito Federal; oscuridad que ocasiona mucha incertidumbre para aplicar adecuadamente esta institución. En el caso del Distrito Federal, su Código de Procedimientos Civiles no dista mucho de la ley sustantiva, pues sólo se menciona en cuatro ocasiones la figura [artículos 122 (en dos ocasiones), 422 y 737 B], sin atender la esencia de la causahabencia ni muchos menos explicarla desde una relación sustantiva dentro del proceso jurisdiccional. Entonces resulta que ambos códigos la contemplan como existente en su plano regulatorio, pero no la examinan ni la reglamentan en lo particular. Más aún, en el caso que citamos las referencias de la causahabencia son para trámites administrativos o usados como término complementario de otras instituciones.

En el caso de Querétaro la imprecisión es aún más grave que la del Distrito Federal, considerando que la ley sustantiva civil solamente ubica a la causahabencia en un artículo (2907) relacionándola con un trámite administrativo del Registro Público de la Propiedad; por su parte, en la ley adjetiva civil hallamos la figura en cuatro ocasiones (artículos 49, 436, 681 y 763) que en nada desarrollan oportunamente el *quid* de la causahabencia de modo sustantivo o vinculada con el proceso judicial; aún más, si revisamos esos preceptos nos percataremos que dos de ellos aluden a la causahabencia como un equivalente de otras figuras (sin explicar su diferencia específica o la sinonimia) y el resto la

⁵⁰ Código Civil del Distrito Federal, artículos 3010 y 3026. Recuperado en <http://www.aldf.gob.mx/codigos-107-4.html> visto el 10 de Mayo de 2015.

entienden como un ente jurídico existente en ciertos casos, pero no se desglosa o reglamenta específicamente su composición, apostando a la oscuridad de la figura.

Este defecto en la regulación se repite en la mayoría de los códigos civiles de las entidades federativas; siendo infértil y árida su aportación sustancial y procesal a nuestro objeto de estudio, por ello que los juzgadores al momento de resolver alguna controversia judicial que se relaciona con la causahabencia, acudan a las interpretaciones del Poder Judicial de la Federación elaboradas hasta el momento.

En este orden de ideas, omitiremos analizar individualmente las treinta y tres leyes sustantivas civiles que componen nuestro sistema jurídico mexicano en esta materia, optando por estudiar sólo los que proponen alguna explicación o solución a la causahabencia y que no reinciden en la imprecisión de los dos casos anteriores. Aportes que se analizarán de mayor a menor grado, según la aportación a la regulación que se ha implementado en su respectiva Legislación Civil.

4.3.1 La regulación en Coahuila.

Empezaremos con Coahuila de Zaragoza, que al día de hoy es la entidad que más adelantos sustanciales y procesales ha implementado en materia de causahabencia civil al realizar un estudio muy completo sobre el tema. Precisamente su legislatura es hasta la fecha la única que ha profundizado en la causahabencia hasta llegar al punto de tratar de conceptualizar y detallar el contenido de tal figura en un instrumento jurídico positivo. Tanto el Código Civil,

como el Código de Procedimientos Civiles analizan el problema desde varios escenarios, pero siguiendo un sustento esencial de la causahabencia; es decir, basando su desarrollo en un constructo legal sustancial que trata de esclarecer el panorama de nuestro objeto de estudio, el cual se consolidada desde su norma sustantiva para después ser entendido en relación con otros temas.

Ahora bien, procederemos a analizar algunos artículos de dicha norma sustantiva:

ARTÍCULO 1906. *No son terceros los causahabientes cuando lo disponga la ley.*

ARTÍCULO 1909. *Es causahabiente la persona que adquiere un derecho de otra o que sustituye al autor o a cualquiera de las partes en un negocio jurídico. La persona sustituida se denomina causante.*

El causahabiente adquiere la situación jurídica concreta, en su favor y en su contra, que su causante adquirió con motivo de ese negocio o del derecho transmitido, salvo que la ley disponga lo contrario.

ARTÍCULO 1910. *El causahabiente es a título universal cuando sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de éste; y es a título particular cuando la sustitución se refiere sólo a bienes o derechos determinados en forma específica.⁵¹*

Los artículos 1909 y 1910 esclarecen puntualmente la conceptualización del *causante* y *causahabiente*, lo que de alguna manera consolida la definición general de la figura que en este momento analizamos; además de ser susceptible de aplicación por parte de un juez local en un proceso jurisdiccional determinado en donde se vea inmiscuido tal fenómeno. El precepto del artículo 1909 regula claramente la sustitución que existe en la causahabencia con relación a los sujetos que participan en ella, especialmente en la transmisión que se ocasiona entre ambos, después de la sustitución de derechos u obligaciones en una relación jurídica. Por otro lado el artículo 1910 se concentra en las formas de causahabencia según el tipo de transmisión del que ésta se origine, esto es a

⁵¹Código Civil del Estado Libre y Soberano de Coahuila de Zaragoza, artículos 1906, 1909 y 1910. Recuperado en congresocoahuila.gob.mx. el 10 de Mayo de 2015.

título particular o universal, precepto que armoniza con los temas estudiados en el primer bloque de la presente tesis, en especial en el tema de la transmisibilidad y su relación con la causahabencia.

Por lo que ve al artículo 1906 vemos que desde esta legislación se hace un distingo categórico entre el tercero extraño a juicio y el causahabiente, lo que da a entender al intérprete que se trata de instituciones diferentes, consecuentemente deben aplicarse con independencia y no se les debe confundir como equivalentes.

Podemos observar, que la norma sustantiva es sólida, que parte de elementos básicos para después sostener una línea de regulación enfocada en la causahabencia desde varios puntos de vista; subsecuentemente, la normatividad procesal civil de Coahuila hace uso de estos avances para implementarlos en tópicos determinados, regulando en su código esta figura desde varias ópticas y así aprovechar el progreso que se tiene consolidado desde la normatividad sustancial.

Siguiendo esta lógica jurídica, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Coahuila hace uso de la causahabencia en diferentes momentos de acuerdo a puntos normativos concretos; relacionándola así con varias instituciones procesales para darle una utilidad en concreto. Ejemplo de lo anterior es la vanguardia prescriptiva en materia de arrendamiento con relación a los causahabientes:

ARTÍCULO 768. *Legitimación pasiva. La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.*

ARTÍCULO 776. *Diligencia de lanzamiento. La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado si se encontrare presente, y en caso contrario, con cualquier persona que se halle en el domicilio, o vecino más inmediato, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario. Los muebles y objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se trasladarán, previo inventario al local que la autoridad administrativa destine al efecto, o se pondrán bajo 226 la guarda del depositario que proponga el actor de entre los que figuran en la lista de auxiliares de la administración de justicia con que cuenta el Tribunal Superior de Justicia, aplicándose por lo demás lo dispuesto por el artículo 933 de este código, dejándose constancia de esta diligencia en el expediente.*

El lanzamiento se ejecutará, no solo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardadores de la finca, así como contra cualquiera otra persona que disfrute o tenga en uso precario el inmueble por transmisión que le haya hecho el arrendatario.⁵²

El subrayado es mío.

Ambos numerales incluyen al causahabiente como un sujeto que puede soportar los efectos del arrendatario, para que pueda ser demandado en un juicio sumario de desahucio y en su momento ser ejecutado como si se tratara del deudor originario. Esto aprovecha al juicio especial de desahucio, para emplazar al subarrendatario causahabiente, sin acudir a las interpretaciones de la Corte; lo que a su vez flexibiliza la tradicional fijación de la *litis* para dar espacio a interpretaciones más extensivas en donde se vea involucrada una sustitución de derechos.

Ahora bien, este adelanto procesal también tiene sus aportes en otras figuras jurídicas como la cosa juzgada; es decir, la legislación procesal analizada considera que la firmeza de una sentencia también para perjuicio al causahabiente

⁵²Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Coahuila de Zaragoza, artículos 768, 776. Recuperado en congresocoahuila.gob.mx visto el 19 de Mayo de 2015.

de alguna de las parte en juicio, lo que soluciona a cortapisa los derechos aquél, resolviendo anticipadamente la improcedencia de que éste se considere como un tercero extraño a juicio. Acierto que así se encuentra regulado:

ARTÍCULO 534. *Límites subjetivos de la cosa juzgada. La cosa juzgada solo surte efectos en contra de las siguientes personas:*

I. Contra las partes principales, contra los que contendieron y contra los terceros llamados legalmente al juicio.

*II. **Contra los causahabientes** de los que contendieron y los que están unidos a ellos por solidaridad e indivisibilidad de las prestaciones, ya sea que tengan derecho de exigir las o bien que tengan obligación de satisfacerlas.*

III. Contra terceros aunque no hubieran litigado ni sean causahabientes, en las cuestiones relativas al estado civil de las personas y a la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, a menos de que el tercero demuestre que hubo colusión para perjudicarlo.

IV. Contra los socios con responsabilidad solidaria respecto de la sentencia que se pronuncie contra la sociedad, condenándola al cumplimiento de obligaciones en favor de terceros, aunque los socios no hayan litigado.⁵³

Explicado con otras palabras, el derecho que se resuelve en juicio y que posteriormente es transmitido por un causante, seguirá igual de vigente para el causahabiente, toda vez que la transmisión se encuentra fuertemente vinculada con la naturaleza de un juicio.

Por último, se añadirá que este instrumento jurídico culmina su aportación procesal al entender al causahabiente como sujeto sustituto de las partes en juicio. Por lo tanto su apersonamiento en un proceso es totalmente legal y efectivo, remplazando a la parte material para continuar la defensa ya instaurada en un procedimiento jurisdiccional. Observemos:

ARTÍCULO 101. *Sucesión de partes. Cuando durante la substanciación del proceso sobrevengan cambios o sucesiones de partes, se observará lo siguiente:*

⁵³Ídem artículo 534.

I. Cuando alguna de ellas fallezca o se decrete su ausencia o presunción de muerte, el proceso se deberá seguir con quienes la sucedan en sus derechos, siempre y cuando éstos sean transmisibles por herencia o legado. En este supuesto serán aplicables las reglas sobre interrupción del proceso que prevé el artículo 309.

*II. Si se transfiere el derecho controvertido por acto entre vivos, el **proceso se seguirá con el causahabiente**, siempre que dicha transmisión se encuentre apegada a derecho y se haga del conocimiento del juzgador y la contraparte; pero **el fallo que se dicte parará perjuicio tanto al causante como al causahabiente**.*

III. En cualquier caso el sucesor a título particular o universal puede intervenir o ser llamado a juicio, y si el actor está conforme, los causantes a título particular o universal pueden ser excluidos.

IV. La transmisión de los derechos controvertidos no afectará al procedimiento, excepto los casos en que hagan desaparecer, por confusión substancial de intereses, la materia del litigio.

V. Los cambios de representación procesal de una parte, no afecta la validez de los actos procesales en perjuicio de la otra, aún cuando no se hubieren hecho saber judicialmente.⁵⁴

El subrayado es mío.

Este artículo perfecciona la construcción legislativa que hemos estudiado hasta el momento; siendo bastante clara la ubicación de que tiene de nuestro objeto de estudio dentro de la doctrina procesal civil, especialmente por el hecho de que se encuentra como una consecuencia de la transmisión (lo que ya se ha desglosado en varias ocasiones). Loable conquista que para nuestro estudio coloca a la legislación civil de Coahuila de Zaragoza como la más avanzada en nuestro tema.

Lo que viene ahora, es el análisis de los pequeños avances aislados que se han implementado por otras entidades federativas que no tienen la trascendencia e ilación de la Legislación Civil comentada con anterioridad, pero que tiene puntos de coincidencia o de relevancia con la regulación del fenómeno descrito. Adelantos normativos que se comentarán a discreción en el presente contenido al ser alternativos y variantes según el aporte del código en particular del que

⁵⁴Ídem artículo 101.

estemos hablando, considerando que en varias ocasiones el avance se plasma en la norma sustantiva y no así en la adjetiva o viceversa; razón por la seremos más específicos en los aportes de cada una.

4.3.2 La regulación en Quintana Roo y Sonora.

En el Código Civil de Quintana Roo encontramos una aportación sustancial parecida a la de Coahuila en correlación con la definición de causahabiente y causahabencia en su sistema jurídico. Conceptualización que es idéntica en ambas entidades y que a la postre seguramente contribuirán al desarrollo procesal:

Artículo 142.- *No son terceros el representante en todo caso ni el causahabiente cuando lo disponga la ley.*

Artículo 145.- *La persona que substituye al autor o a cualquiera de las partes en un negocio jurídico, adquiere la situación jurídica concreta, en su favor y en su contra, que adquirió con motivo de ese negocio el sustituido.*

Artículo 146.- *La persona que sustituye se llama causahabiente, y la substituida causante.*

Artículo 147.- *El causahabiente es a título universal cuando substituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de éste; y es a título particular cuando la substitución se refiere sólo a bienes o derechos determinados en forma específica.⁵⁵*

Como ya lo hemos manifestado, el hecho de que un código contemple la causahabencia desde este enfoque originario permite construir todo un camino congruente de esta figura, dado que se le entiende, desde un principio, como una consecuencia de transmitir obligaciones y que involucra a los dos sujetos como si fueran uno mismo en determinado vínculo jurídico. Transmisión que afecta o beneficia al causahabiente según el tipo de operación que se haya efectuado (a título universal o particular). Asimismo dentro de esta legislación podemos apreciar

⁵⁵Código Civil de Quintana Roo, artículos 142, 145,146 y 147. Recuperado en www.congresoqroo.gob.mx visto el 21 de Mayo de 2015.

el distinguo entre el causahabiente y el tercero extraño a juicio cuando la ley así lo disponga.

El defecto de esta legislación es que no se ha implementado su avance en la norma adjetiva; esto es, que aún no se le ha sacado provecho a la regulación establecida para darle aplicabilidad en otras instituciones, lo que perfeccionaría la finalidad de la causahabencia, al entenderse con más claridad las características propias de la institución (tal es el caso de Coahuila). No obstante, ésta entidad tiene todo para más adelante continuar con este estudio y seguir regulando tanto la esencia, como la materialización de la causahabencia.

Proseguiremos enseguida, con el análisis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora que también tiene puntos relevantes en materia de causahabencia dentro de su legislación procesal; este instrumento jurídico se desarrolla a la inversa de la Legislación Civil de Quintana Roo, pues existen avances en su codificación adjetiva, pero no así en la sustantiva. Entonces, su aportación se circunscribe a determinados campos procedimentales relacionados con instituciones que definen la procedencia de una acción hecha valer en juicio.

Adelanto procesal que casualmente es similar al del Código de Procedimientos Civiles de Coahuila, circunstancia por la que encontraremos la regulación de Sonora en la misma posición que en la de aquella entidad. Por consiguiente, ubicaremos a la causahabencia dentro de tema del arrendamiento y de la cosa juzgada en el mismo sentido como lo hemos hecho hasta ahora. Examinemos:

ARTÍCULO 354. - *La cosa juzgada produce acción y excepción solamente en contra de las siguientes personas:*

I.- Contra las partes principales, contra los que contendieron y contra los terceros llamados legalmente a juicio;

II.- Contra los causahabientes de los que contendieron y los que están unidos a ellos por solidaridad e indivisibilidad de las prestaciones, entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas;

III.- Contra terceros aunque no hubieren litigado ni sean causahabientes, en las cuestiones relativas al estado civil de las personas y a la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, a menos de que el tercero demuestre que hubo colusión para perjudicarlo, y

IV.- Contra los socios con responsabilidad solidaria respecto de la sentencia que se pronuncie contra la sociedad, condenándola al cumplimiento de obligaciones en favor de terceros, aunque los socios no hayan litigado.

ARTÍCULO 357.- *La cosa juzgada sólo podrá ser materia de impugnación, mediante juicio ordinario de nulidad, en los siguientes casos:*

I.- Por los terceros ajenos al juicio que demuestren tener un derecho dependiente del que ha sido materia de la sentencia y ésta afecte sus intereses, si fue el producto de dolo o colusión en su perjuicio.

II.- Igual derecho tendrán los acreedores o causahabientes de las partes cuando exista dolo, maquinación fraudulenta o colusión en perjuicio de ellos;

(...)⁵⁶

Ambos preceptos son los que reglamentan la figura desde la procedencia de la cosa juzgada, tanto para marcar su efectividad, como para combatir la cosa juzgada por parte de un causahabiente; de manera que la firmeza de un fallo tiene efectos para aquél que sustituye a un causante y que se somete a la resolución.

Algo que tenemos que tomar en cuenta, es que en este código no se habla de causahabencia únicamente como sustitución de sujetos; sino como un concepto más genérico que contempla los efectos que benefician o afectan por transmisión al causahabiente y que implican responder de los mismos al igual que el causante.

⁵⁶ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, artículos 354 y 357. Recuperado en www.congresoson.gob.mx visto el 25 de Mayo de 2015.

La otra contribución, se refiere a la aplicación de la figura en el contrato de arrendamiento; en el típico caso en que el arrendatario le transmite, por medio de un subarrendamiento, la posesión a un tercero. Por esta razón la normatividad procesal de Sonora permite entablar el juicio sumario de desahucio contra el subarrendatario causahabiente. Lo que se regula en los siguientes términos:

ARTÍCULO 541.- *Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes. El que figure como arrendador en el contrato que sirva de base a la demanda, justificará su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparezca con tal carácter. En los demás casos, debe acreditarse la legitimación activa, la cual puede constar con simple certificación notarial en el contrato, o exhibición de título de propiedad, sin que sea requisito que éste haya sido registrado.*

ARTÍCULO 542.- *La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.⁵⁷*

La postura es clara en ambos sentidos, tanto se permite al causahabiente del arrendador demandar el juicio sumario de desahucio contra el que tiene la posesión derivada; como se permite incoar la demanda contra el causahabiente de la parte arrendataria que posee el bien (subarrendatario) y en su momento ejecutarlo a fin de que entregue la posesión del inmueble al arrendador, donde también entran los deudos familiares del arrendatario que fallece y con los que se continúa el arrendamiento y por tanto son causahabientes por transmisión vía *mortis causam* .

Aunque son sencillos los avances de Sonora, tienen una importante aplicación procesal en materia de causahabencia adjetiva que, con estudio y técnica legislativa, se verán complementados algún día con el desarrollo del concepto de esta figura dentro de su Código Civil (como Coahuila y Quintana Roo). Además

⁵⁷ *Ibid.* Artículos 541 y 542.

que ya se tiene un acercamiento en la figura que la mayoría de las entidades federativas han pasado por alto, y lo más importante, se aplica en cualquier proceso judicial ordinario sin necesidad de acudir a la jurisprudencia.

4.3.3 La regulación en Tabasco y Tamaulipas.

La legislación en la que nos enfocaremos ahora, pertenece a Tabasco, misma que tiene varios puntos de conexión en materia de causahabencia dentro de los códigos civiles que regulan la actividad privada en esa entidad. Para comenzar comentaremos un artículo que se ubica dentro de las normas generales que regulan los contratos en esa entidad, donde se dan algunas pistas de la institución en el tema de acuerdos de voluntades. Literalmente el Código Civil indica lo siguiente:

ARTÍCULO 1915.- *Los contratos obligan a las personas que los otorgan y a los causahabientes de éstas.*⁵⁸

Esta es la pieza sustantiva sostiene de una manera muy simple la figura de la causahabencia dentro de una relación contractual, pero que puede interpretarse de manera extensiva para argumentar una sustitución o trasmisión derechos, donde se pueda incluir a un causahabiente por haber ocupado el lugar de su causante en determinado acto jurídico o por ser quien deba compartir solidariamente y soportar los efectos positivos o negativos de la relación jurídica primigenia.

Dentro del mismo sistema de normas civiles, en su rama procesal, existen otras series de adelantos procesales que de nueva cuenta se ubican en cuestiones de

⁵⁸Código Civil del Estado de Tabasco artículo 1915. Recuperado en www.congresotabasco.gob.mx visto el 01 de junio de 2015.

cosa juzgada y de arrendamiento, prácticamente idénticos a las estudiadas por las entidades federativas anteriormente citadas. Incluso la redacción y ubicación de la causahabencia coincide estructuralmente:

ARTÍCULO 339.- *Límites subjetivos de la cosa juzgada. La cosa juzgada produce acción y excepción solamente en contra de las siguientes personas:*

I.- Contra las partes principales, contra los que contendieron y contra los terceros llamados legalmente a juicio;

II.- Contra los causahabientes de los que contendieron y los que están unidos a ellos por solidaridad e indivisibilidad de las prestaciones, ya sea que tengan derecho de exigir las o bien que tengan obligación de satisfacerlas;

III.- Contra terceros aunque no hubieran litigado ni sean causahabientes, en las cuestiones relativas al estado civil de las personas, a la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, a menos de que el tercero demuestre que hubo colusión para perjudicarlo; y

IV.- Contra los socios con responsabilidad solidaria respecto de la sentencia que se pronuncie contra la sociedad, condenándola al cumplimiento de obligaciones en favor de terceros, aunque los socios no hayan litigado.

ARTÍCULO 580.- *Requisitos para la procedencia del juicio de desahucio.*

El juicio de desahucio procederá cuando se reclame la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Con la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, o éste se haya extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.

La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.⁵⁹

El contenido está orientado en el mismo sentido que las legislaciones anteriores, lo que como ya se ha referido, es de utilidad para aquél operador o intérprete de la norma jurídica que se encuentra en alguno de estos supuestos en donde se traten

⁵⁹ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco artículo 339 y 580. Recuperado en www.congresotabasco.gob.mx visto el 01 de junio de 2015.

de derechos reales del tipo posesión y en donde el aludido poseedor sea persona distinta al arrendatario y que se defienda con un título apócrifo o sin validez.

Por último, debe destacarse que en la norma procesal de Tabasco se considera a nuestro objeto de estudio como una institución que puede materializarse en caso de sustitución o cambio de partes materiales en un proceso; lo que se asimila a la legislación de Coahuila y que sin duda es un progreso en materia de causahabencia, pues como lo hemos explicado esta significa una sustitución de sujetos en una relación determinada, o en este caso, en un procedimiento judicial.

ARTÍCULO 76.- *Cuando durante la substanciación del proceso sobrevengan cambios o sucesiones de partes, se observará lo siguiente:*

I.- Cuando alguna de ellas fallezca o se decrete su ausencia o presunción de muerte, el proceso se deberá seguir con quienes la sucedan en sus derechos, siempre y cuando éstos sean transmisibles por herencia o legado. En este supuesto serán aplicables las reglas sobre interrupción del proceso que prevé el artículo 146;

II.- Si se transfiere el derecho controvertido por acto entre vivos, el proceso se seguirá con el causahabiente, siempre que dicha transmisión se encuentre apegada a derecho y se haga del conocimiento del juzgador y la contraparte; pero el fallo que dicte deparará perjuicio tanto al causante como al causahabiente; y

III.- La transmisión de los derechos controvertidos no afectará al procedimiento, excepto los casos en que hagan desaparecer, por confusión substancial de intereses, la materia del litigio.⁶⁰

La fracción segunda es la que considera la transmisión de derechos como origen de la causahabencia, permitiendo al director del proceso continuar el juicio en donde estaba involucrado el causante y que ahora se verá sustituido por un causahabiente.

Otra de las legislaciones que van en vanguardia sobre el tema explorado, es la de Tamaulipas; que aunque únicamente en su norma adjetiva tiene avances regula

⁶⁰ Ídem, artículo 76.

procesalmente diversos escenarios dignos de ser citados en este apartado de la investigación.

Lo destacado del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas se concentra en su artículo noveno, que de cierto modo repara en la transmisibilidad de la causahabencia para sustituir a alguna de las partes en juicio, artículo que acomoda a ésta figura en un campo pragmático y susceptible de ser aplicado en una conflictiva en concreto. Veamos:

ARTÍCULO 9°.- *Los cambios de representante procesal de una parte o la sustitución de causante por causahabiente, no causan perjuicio a la contraria mientras no le sean hechos saber judicialmente.*⁶¹

Esta modesta contribución da lugar a una interpretación judicial más extensiva con relación a la institución que estudiamos, colocando al causahabiente en un punto concreto, donde antes se encontraba su causante, con la finalidad de dar contenido y efectividad a la transmisión. Mejoras preceptuales en la que ya nos hemos referido con anterioridad.

El resto de las contribuciones son procesales y ya se han estudiado en las legislaciones anteriores, pues regulan la causahabencia en materia de arrendamiento para el caso de que exista algún subarrendatario avisado:

ARTÍCULO 545.- *La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.*⁶²

Asimismo, con los artículos 544 y 550 de la norma procesal diagnosticada en este apartado, se fortalece la figura para el caso de que un tercero quiera sorprender al Juzgador con un contrato de subarrendamiento ilegal, autorizando el

⁶¹ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas artículo nueve. Recuperado en www.congresotamaulipas.gob.mx. Recuperado el 15 de junio de 2015.

⁶² Ídem artículo 545.

emplazamiento con el causahabiente de arrendatario que se sostenga como el poseedor. Conquista procedimental que es relevante en los juicios de controversia sobre arrendamiento.

4.3.4 La regulación en Tlaxcala y Zacatecas.

Por su parte, Tlaxcala ha incursionado en la causahabencia desde la relación contractual de las partes; haciéndolo de una forma sencilla y hasta el momento incipiente, puesto que en esta legislación se contempla únicamente un precepto dentro del Código Civil que torna trascendente en la regulación y análisis de la figura. Artículo que se concentra en las obligaciones que se transmiten en un acuerdo de voluntades, donde se puede ver involucrado un causahabiente:

ARTÍCULO 1282.- *Los contratos obligan a las personas que los otorgan y a los causahabientes de éstas.*⁶³

Esta norma general precisa la posibilidad de que las partes que celebran un contrato, puedan verse sustituidas por un tercero ajeno a ese vínculo originario (causahabiente). Circunstancia que da pauta a que se pueda cambiar a alguna de las partes que celebró el acuerdo de voluntades por otra persona ajena a ese contrato.

Esta aportación, aunque lacónica, vislumbra un camino más amplio en la regulación sustantiva de la causahabencia, identificando las aristas que pueden suscitarse en un contrato civil, en específico en una transmisión de obligaciones donde se actualice la causahabencia. Avance que puede amplificarse para

⁶³Código Civil del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala. Recuperado en www.ofstlaxcala.gob.mx el 15 de junio de 2015.

desarrollar con mayor puntualidad, los efectos de aquella figura dentro de un acto jurídico determinado en beneficio de la legislación Civil de Tlaxcala.

El séptimo y último avance de las entidades federativas vanguardistas en nuestra materia los es el contenido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Zacatecas; ordenamiento que regula la causahabencia en la misma dirección que en las legislaciones estudiadas líneas arriba; por ello, nuevamente encontraremos dentro de este ordenamiento la reglamentación desde las dos vías que se han tratado en otras entidades federativas: arrendamiento y cosa juzgada. De manera que la crítica que brevemente se hará reincide en la postura que hemos venido apostillando.

La utilidad de la causahabencia desde un juicio sumario de desahucio, es un tópico que ya hemos estudiado dentro de otros preceptos según diversas legislaciones. En este caso, la situación es idéntica a las narradas previamente, incluso pueden identificarse sistemáticamente en los mismo apartados de aquellas legislaciones civiles. Examinemos:

Artículo 541. *Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, el de usufructuarios o de cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes. El que figure como arrendador en el contrato que sirva de base a la demanda, justificará su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparezca con tal carácter. En los demás casos, debe acreditarse la legitimación activa, la cual puede constar por simple certificación notarial en el contrato, o que éste haya sido registrado.*

Artículo 542. *La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.*⁶⁴

⁶⁴ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Zacatecas artículos 541 y 542. Recuperado en www.congreso Zac.gob.mx el 15 de junio de 2015.

No tenemos problema para entender la intención del legislador y la utilidad de estos artículos en este tipo de juicios especiales. Ventajas que ya están analizadas y que específicamente se han desglosado previo a esta sección; motivo por el que no abordaremos en las peculiaridades de estos artículos al seguir la misma línea regulatoria.

En relación a la situación de la causahabencia dentro del tema de la cosa juzgada, una vez más observaremos que ésta se reglamenta en el mismo lugar que en la legislación de Coahuila de Zaragoza y Tabasco, aportando las mismas ideas para establecer la firmeza de una resolución que ha causado estado en relación con el tercero causahabiente. Artículos que coinciden con lo estudiado en los siguientes términos:

Artículo 354.- *La cosa juzgada produce acción y excepción solamente en contra de las siguientes personas:*

I. Contra las partes principales, contra los que contendieron y contra los terceros llamados legalmente a juicio;

II. Contra los causahabientes de los que contendieron y los que están unidos a ellos por solidaridad e indivisibilidad de las prestaciones, entre los que tienen derecho de exigir las u obligación de satisfacerlas;

III. Contra terceros aunque no hubieren litigado ni sean causahabientes, en las cuestiones relativas al estado civil de las personas y a la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, a menos de que el tercero demuestre que hubo colusión para perjudicarlo, y

IV. Contra los socios con responsabilidad solidaria respecto de la sentencia que se pronuncie contra la sociedad, condenándola al cumplimiento de obligaciones en favor de terceros, aunque los socios no hayan litigado.⁶⁵

Entonces resulta que la cosa juzgada surte efectos para los causahabientes que sustituyen a alguna parte en determinado juicio que se ventile en Zacatecas, siendo provechoso para aquél sujeto que tenga un derecho que exigir o una

⁶⁵ Ibid. Artículo 354.

declaración que imponer al causahabiente que pasa a sustituir al causante en un fallo judicial, por lo que aquél deberá respetar y cumplir lo resuelto por el juzgador en sentencia.

4.3.5 Epílogo de la regulación de la causahabencia por las entidades federativas.

Antes de dar por concluido el balance del tema en estudio de ésta parte de la investigación la regulación en las entidades federativas, así como el despacho de la evolución que ha tenido el tema en algunas entidades federativas.

Previo al examen de las legislaciones locales anteriores se precisó que de la totalidad de códigos civiles que conforman nuestro sistema jurídico, únicamente siete de ellos son los que ahondan y regulan la causahabencia en atmósferas locales. Circunstancia que es lamentable, pues globalizando los resultados, únicamente el veinte por ciento de las entidades federativas se han avocado en definir el problema y en solucionar las vicisitudes e incógnitas relacionadas con la causahabencia. Lo que sin duda constituye un lastre sustancial y procesal en las legislaciones civiles que son omisas en sistematizar esta institución.

En efecto, al ser prácticamente inexistente la regulación de la causahabencia, los jueces locales de las entidades federativas reticentes, que son la mayoría, deben remitirse a los avances de la jurisprudencia para resolver las conflictivas jurídicas, ocasionado esto, por la deficiente legislación de esta figura. Verbigracia la legislación de Michoacán y Oaxaca que no aluden ni refieren en sus códigos civiles a la causahabencia, o peor aún el caso de Yucatán que en ninguno de sus

instrumentos jurídicos en materia civil consideran la aplicación de aquella institución. Vicios que sin duda terminan perjudicando a los intérpretes de la norma o a los justiciables que se ven entrelazados en escenarios jurídicos donde se ocupe de la causahabencia.

Ahora bien, en relación a los aportes de Coahuila, Quintana Roo, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala y Zacatecas hemos dilucidado que el primero es el más importante de los siete, por ser el que mejor penetra en la naturaleza del fenómeno; de ahí le sigue Quintana Roo con el conato sustantivo que aún no se ha materializado en la ley adjetiva, empero la tenacidad para definir la institución coloca a la entidad en un lugar privilegiado en materia de causahabencia; el resto de estas legislaciones se concentra en la utilidad práctica de la institución, especialmente en el juicio especial de desahucio y en la efectividad de la cosa juzgada. Avances preceptivos que en general son perfectibles y que eventualmente se irán desarrollando en torno a la causahabencia, basándose en nuevas teorías, corrientes o criterios interpretativos que constantemente estarán sumando a la figura.

En suma, tanto las entidades federativas rezagadas como los vanguardistas en causahabencia, deben ser fértiles en la configuración presente y futura sobre nuestro tema. No podemos, por ninguna razón, estancar la generación de ideas y criterios modernos útiles para nuestra organización jurídica, dado que la ley es una expresión social que cambia y se transforma con el tiempo; por lo tanto, para estar en sintonía con los cambios, ésta debe modificarse no tanto para conservar un sistema de normas, sino para proteger al hombre y su relación con su cultura y

con lo que lo hace humano, como la igualdad y la libertad. Siendo esto aplicable en la regulación de figuras no reglamentadas entre las que se encuentra la causahabencia, como en toda construcción jurídica que es provechosa para la humanidad.

CAPÍTULO 5. SOLUCIÓN EN EL ESTADO DE QUERÉTARO PARA PRECEPTUAR LA CAUSAHABIENCIA.

5.1 Propuesta normativa.

Después de estudiar las posturas y los criterios novedosos de la causahabienencia a los que nos hemos concentrado en el apartado anterior donde se ponderaron y analizaron los avances por parte de las entidades federativas; es factible hacer una propuesta integral adecuada al Estado de Querétaro para tener un punto de partida preceptivo que satisfaga la conformación de dicha institución jurídica con impacto en nuestra localidad. Anticipando que la recomendación se planteará desde un enfoque básico que contenga los elementos esenciales de la institución jurídica en la dimensión sustantiva y adjetiva para que pueda ser interpretado en todos los casos en los que se presente el fenómeno; pues sería ocioso agregar en cada título y en cada capítulo de la legislación civil queretana la causahabienencia para que se le contemple en todo el ordenamiento; siendo más provechoso el planteamiento conceptual de la figura que la excesiva reglamentación, de tal suerte que se trabajará desde una propuesta muy genérica que sea manejable por el operador o interprete de la norma, tomando en cuenta que el perfeccionamiento estará precisamente en la interpretación jurídica y en las condiciones reales de las personas que siempre están sujetas a cambios.

Por tal razón, con la finalidad de dar forma a nuestro estudio en el que se sostuvo que la causahabienencia deriva de un acto traslativo de obligaciones o de derechos, la primera parte de la propuesta es que la regulación sustantiva de la figura se

ubique dentro del Código Civil del Estado de Querétaro, en el Libro Cuarto (de las obligaciones), Primera Parte (de las obligaciones en general), Título Tercero (de la transmisión de obligaciones). Para lo que se crearía el Capítulo Cuarto que de denominaría “De la Causahabiciencia”, siguiendo la numeración del artículo 1947 con sub derivaciones, mismo que por técnica legislativa nos permite no alterar el orden ulterior del Código, y evitar problemas técnicos en su aprobación, a efecto de quedar como sigue:

Capítulo Cuarto

De la Causahabiciencia

Artículo 1947 Bis. *La causahabiciencia es la situación jurídica por cual uno de los sujetos de una determinada relación jurídica primaria u originaria, llamado causante, realiza un acto jurídico por el cual transmite a otro individuo, llamado causahabiente, ciertos derechos u obligaciones que lo colocan en el lugar de aquél, hecho por el cual, queda ligado a toda las consecuencias jurídicas perjudiciales o benéficas del acto que originó la obligación, aun y cuando sea un sustituto.*

Artículo 1947 Tercium. *La causahabiciencia puede actualizarse por disposición normativa, por declaración judicial o porque las partes así lo establezcan en un acuerdo de voluntades, la cual puede aprovechar o perjudicar al causahabiente.*

Artículo 1947 Quater. *El causahabiente es a título universal cuando sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de éste; y es a título particular cuando la sustitución se refiere sólo a bienes o derechos determinados en forma específica.*

Artículo 1947 Quintus. *No son terceros los causahabientes cuando lo disponga la ley o así de demuestre en juicio.*

Nótese que los primeros dos artículos son idénticos al concepto que se planteó en esta tesis y que desde nuestra perspectiva determinan la naturaleza del fenómeno, ya que se contemplan de manera general todas las características que elementan la causahabencia. Consecuentemente, los primeros dos artículos nos parecen un buen comienzo de regulación sustancial, y además, son normas susceptibles de interpretación que como se ha demostrado tienen un sustento doctrinal.

Por otro lado, el resto de los artículos, quater, quintus, están basados en el Código Civil de Coahuila. Implementándose los avances de ese Estado, a efecto de que sea más entendible el concepto de causante y causahabiente, amén a que se clarifica la forma de transmisión de la causahabencia, que es a título particular o universal.

De la misma manera, agregamos como apéndice en el quater la diferencia entre el causahabiente y el tercero llamado a juicio, lo que consolida la independencia de la figura con relación a otras figuras jurídicas.

La otra parte de la regulación atiende a la materia procesal, por lo que se implementará la causahabencia desde el campo adjetivo. De esta manera, se propone que se adecuen los avances de la causahabencia procesal en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro en el Título Decimoprimer, que ahora se denominará, “De las Tercerías y de la Causahabencia” dentro de un nuevo Capítulo Segundo que se identificará como “De la causahabencia procesal” (quedando el primer capítulo destinado a las tercerías), para lo cual se continuara la numeración con un bis y subsecuentes divisiones al artículo 710 para quedar como sigue:

Capítulo Segundo

De la Causahabencia Procesal

Artículo 710 Bis. *Hay causahabencia procesal cuando una de las partes que integran la controversia judicial queda sustituida u obligada solidariamente en un litigio por su causahabiente.*

Artículo 710 Tercium. *Todo lo actuado en proceso judicial por el causante es válido para su causahabiente.*

Artículo 710 Quater. *Podrá denunciarse la causahabencia procesal de manera incidental hasta antes de que se cite a sentencia el proceso o en ejecución de sentencia.*

Artículo 710 Quintus. *La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.*

Artículo 710 Sextium. *La cosa juzgada produce acción y excepción en contra de los causahabientes de los que contendieron en juicio y los que están unidos a ellos por solidaridad e indivisibilidad de las prestaciones, entre los que tienen derecho de exigir las u obligación de satisfacerlas.*

Los primeros tres artículos contienen una propuesta especializada en materia procesal, que tienen una fuerte influencia en las tesis aisladas y en las jurisprudencias que analizamos al glosar los criterios del Poder Judicial de la Federación. Innovaciones que se fundamentan en esa transmisión de derechos que se actualiza antes o durante la substanciación del juicio y que beneficia a las personas que buscan defenderse en contra de los causahabientes que se han sustituido a su contraparte en juicio. Cabe referir que esto puede disminuir los fraudes en contra de acreedores al poder denunciarse la causahabencia en ejecución de sentencia. Por ejemplo, en un juicio donde se condene al demandado a entregar un bien inmueble, y que éste ventajosamente vende dicho bien a un tercero durante la ejecución de sentencia, es evidente entonces que el tercero es causahabiente a título particular del bien transmitido y deberá entregarlo al actor como causahabiente.

Los artículos restantes son una incorporación de las entidades federativas innovadoras en materia de causahabencia y que reza sobre el arrendamiento y la cosa juzgada; implementación que se realiza a fin de mantenernos a la vanguardia en tales temas que son típicos en el devenir procesal.

Con esto damos por terminada la propuesta normativa de este estudio, que podemos entender como el basamento de toda una construcción futura; por lo que no podemos considerar este trabajo como un análisis concluido, pues más adelante se verá fortalecido con nuevas corrientes o criterios en causahabiencia.

Nuestro proyecto es perfectible y sobre todo abierto a nuevas ideas que abonen a una transformación más enriquecedora.

CONCLUSIÓN

El estudio presentado organiza una investigación exploratoria descriptiva con algunas deducciones que pretenden construir el basamento de la conceptualización de la causahabencia, pudiendo resumirse los resultados en una propuesta o nueva manera de abordar el problema, sin que ello signifique que lo escrito sea la concepción definitiva. Precisamente la causahabencia está empezando a consolidarse en nuestro sistema jurídico; razón por lo que más que un trabajo concluido, se presenta a ustedes el comienzo de un estudio venidero, donde se puedan refutar los avances y sumar nuevas ideas que contribuyan al desarrollo de la institución en cuestión.

Como se ha sostenido en varios puntos de la tesis, lo importante es fomentar una línea de investigación que enfrente los nuevos tópicos que se manifiestan en el Derecho Civil para dar una solución a conflictivas jurídicas concretas, donde se pondere la aplicación de figuras como la causahabencia. Ofreciendo con este tipo de trabajos un soporte para esos casos donde el material jurídico es escaso y oscuro. Por ello se trató de globalizar todo el material disponible para que sea interpretado por el estudioso que se detenga por el tema.

Por último, solo agregaría que la sincera finalidad de mi trabajo (sin lugar a duda la más pura) es devolver a la Universidad un poco la luz que se me brindó; entonces, siguiendo la refracción de la luz, del mismo modo en que se me entregó, yo ahora la comparto para todo el que busque ir más allá de la lectura. Pues estoy convencido que este tipo de trabajos se hace por amor y por fraternidad, yo

empiezo el trabajo con la aspiración de que otro lo continúe, pues sólo con la suma de muchas personas podemos llegar a una transformación de los distintos presentes o realidades.

Cuando conozco mi entorno, me entiendo a mí; si quiero ayudarme, auxilio a mis hermanos. Hermano es todo lo que ven mis ojos. He ahí mi razón.

René Castillo Medina.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

LIBROS

- **BEJARANO** Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6ª ed., México, D.F., Edit. Oxford, 2010.
- **COLIN** Ambroise y **CAPITANT** Henry, *Derecho Civil Obligaciones*, trad. por Rodolfo Montiel Herrera, Estado de México, México, Edit. Jurídica Universitaria, 2004.
- **DE PINA** Vara, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, 8ª ed., volumen III, México, D.F., Edit. Porrúa, 2008.
- **GALINDO** Garfias, Ignacio, *Teoría de las Obligaciones*, México D.F., Edit. Porrúa, 2000.
- **MARTÍNEZ** Alfaro, Joaquín, *Teoría de las Obligaciones*, 11ª ed., México D.F., Edit. Porrúa, 2008.
- **ORTIZ** Urquidi, Raúl, *Derecho Civil*, 3ª ed., México D.F., Edit. Porrúa, 1986.
- **RICO** Fausto y Patricio **GARZA**, *Teoría General de las Obligaciones*, 2ª ed., México, D.F., Edit. Porrúa, 2008.
- **RIPERT**, Georges y Jean **BOULANGER**, *Tratado de Derecho Civil*, 2ª ed., trad. por Delia García Daireaux, tomo IV, Buenos Aires, Edit. La Ley, 1988.
- **ROJINA** Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, 19ª ed., Tomo III, México, D.F., Edit. Porrúa, 1994.
- **SÁNCHEZ** Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15ª ed., México. D.F., Edit. Porrúa, 1997.

- **ZAMORA y valencia, Miguel**, *Contratos Civiles*, 9ª ed., actualizada, México D.F, Edit. Porrúa, 2004.

ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS:

- **REAL ACADEMIA ESPAÑOLA**, *Diccionario de la Real Academia Española*, 22ª ed., II Tomos, Madrid, Tomo I, 2001.
- **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, XII Tomos, México D.F Edit. Porrúa, Tomo II, 2002.

LEGISLACIÓN:

- **Código Civil de Quintana Roo**. Año 2015.
- **Código Civil del Distrito Federal**. Año 2015.
- **Código Civil del Estado de Querétaro**. Año 2015.
- **Código Civil del Estado de Tabasco**. Año 2015.
- **Código Civil del Estado Libre y Soberano de Coahuila de Zaragoza**. Año 2015.
- **Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Coahuila de Zaragoza**. Año 2015.
- **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco**. Año 2015.
- **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora**. Año 2015.
- **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas**. Año 2015.
- **Código de Procedimientos Civiles del Estado de Zacatecas**. Año 2015.

MEDIOS ELECTRÓNICOS:

INTERNET:

- [http:// sjf.scjn.gob.mx/sufren/Paginas/SemanarioIndex.aspx](http://sjf.scjn.gob.mx/sufren/Paginas/SemanarioIndex.aspx).
- www.aldf.gob.mx/codigos-107-4.html
- www.congresocoahuila.gob.mx
- www.congresoqroo.gob.mx
- www.congresoson.gob.mx
- www.congresotabasco.gob.mx
- www.congresotabasco.gob.mx
- www.congresotamaulipas.gob.mx.
- www.congresozac.gob.mx
- www.legislaturaqueretaro.gob.mx