

**TITULO DUODECIMO**  
**Del patrimonio de la familia**

notificarán por el Boletín Judicial, salvo en los casos en que otra cosa se convenga.

Este artículo se encuentra ubicado en el título IX, capítulo I, que trata "del procedimiento estando ausente el rebelde".

Sin perjuicio de lo establecido en el a. 720 que se refiere a la procuración, el MP deberá velar por los intereses del ausente, para lo cual estará presente y será oído en todos los litigios que tengan relación con el desaparecido.

En los juicios, según lo dispone el a. 715, recae sobre el pretensor la carga de la prueba de la existencia del ausente.

L.C.P.

## TITULO DUODECIMO del patrimonio de la familia CAPITULO UNICO

ARTÍCULO 723. Son objeto del patrimonio de la familia:

- I.—La casa habitación de la familia;
- II.—En algunos casos, una parcela cultivable.

La fuente legislativa del patrimonio familiar se localiza, en la C que desde su promulgación (5 de febrero de 1917) lo consagra, como institución para la protección de la familia, tendente al fortalecimiento económico de este grupo, célula primordial y básica de la sociedad. El inciso g fr. XVII del a. 27 constitucional, y la fr. XXVIII del a. 123 apartado "A" de la C expresan respectivamente:

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno.

Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargo, y serán transmisibles a título de herencia, con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios.

Se establece en el primero de estos preceptos lo que se ha llamado patrimonio familiar rural, y en el a. 123 el patrimonio familiar urbano.

El CC, de acuerdo con lo dispuesto en la C, fija en este artículo qué bienes pueden constituir el patrimonio familiar, organizando su régimen sobre la base de que sólo determinados inmuebles pueden ser objeto de él, a saber: la casa habitación de la familia y, en algunos casos, la parcela cultivable. Se trata de bienes considerados indispensables para la subsistencia del grupo familiar,

necesarios para la paz doméstica, cuyo valor no debe ser mayor a la cantidad que resulte de multiplicar por 3,650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el DF (véase comentario al a. 730); y que tienen como característica ser inalienables y no estar sujetos a embargo ni a gravamen alguno (véase comentario al a. 727).

En diferentes épocas y en los lugares más diversos se ha buscado fortalecer a la familia con ciertos bienes destinados a darle solidez. En la época prehispánica puede citarse a las parcelas que se adscribían a las familias que habitaban en los barrios (Calpulli). El fuero viejo de Castilla instituyó el patrimonio familiar en favor de los campesinos, y lo constituían la casa, la huerta y la era (Ley 10, título 1o., lib. IV). Nuestra LRF (9 de abril de 1917) dispuso como patrimonio de la familia la casa en que estuviere establecida la morada conyugal y los muebles de ella (a. 284). En la Unión Americana el *Homestead* u hogar seguro tiene por objeto a una pequeña propiedad inmueble, urbana o rural e instrumentos de trabajo. En Italia se prevé la constitución del patrimonio familiar sobre bienes inmuebles o títulos de crédito. En Argentina la ley 14,394 declara que toda persona puede constituir en bien de familia un inmueble urbano o rural de su propiedad cuyo valor no exceda las necesidades del sustento y vivienda de su familia (a. 34). En el Código familiar de Bolivia se determina como objeto de patrimonio familiar un inmueble o una parte del mismo destinada a la vivienda, pudiendo agregarse los muebles de uso ordinario (a. 31).

Con el fin de que el patrimonio de familia realmente constituya una garantía para ésta y desempeñe el importante papel de dar la solidez y fortaleza necesaria a la familia, algunos doctrinarios han estimado indispensable que además del inmueble se comprenda al mobiliario de uso doméstico, e incluso a la unidad económica de explotación familiar (pequeño comercio, industria, taller, etc.).

La LGICOA consideraba (a. 118) como patrimonio familiar, hasta la suma de \$50,000.00 por titular, las cantidades que tuvieran por lo menos un año de depósito en cuenta de ahorro, y las amparadas por títulos de capitalización en vigor por más de un año, así como los bonos de ahorro transferibles y los bonos de ahorro para la vivienda.

La LRSPBC en vigor (aa. 43 y 44) dispone que las cantidades que tengan por lo menos un año en depósito en cuenta de ahorro, no estarán sujetas a embargo hasta la suma equivalente a cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el DF elevado al año.

C.L.V.

**ARTÍCULO 724.** La constitución del patrimonio de la familia no hace pasar la propiedad de los bienes que a él quedan afectos, del que lo constituye a los miembros de la familia beneficiaria. Estos sólo tienen derecho de disfrutar de esos bienes, según lo dispuesto en el artículo siguiente.

El sistema que establece el CC respecto del patrimonio de familia, está organizado sobre la base de que no se transmite la propiedad de los bienes a ninguno de los miembros de dicho grupo, ni a la familia misma considerada colectivamente.

Patrimonio de la familia no significa patrimonio perteneciente a la familia, a la que no se le reconoce personalidad jurídica, ni significa patrimonio en copropiedad o comunidad familiar; se trata de un conjunto de bienes que forman parte del patrimonio de la persona que lo constituye, y al constituirse el patrimonio familiar, se destina a un fin específico: la subsistencia y desarrollo de la familia.

La doctrina moderna sobre el patrimonio, ha creado los llamados patrimonios de destino o afectación, que se caracterizan como universalidades de hecho que la ley regula de manera autónoma para la realización de fines jurídico-económicos (Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho civil*, t. I. México, Porrúa, 1982, p. 222). Tal es el caso del patrimonio familiar, vinculado a la satisfacción del bienestar económico familiar; y aunque la persona que lo constituye no deja de ser propietaria, en razón de su destino especial, los bienes que lo forman son intangibles a la acción de sus acreedores (véase comentario al a. 727).

En cuanto a los miembros del grupo, éstos sólo adquieren el derecho de disfrutar la casa habitación y la parcela cultivable, en su caso, surgiendo, propiamente una comunidad de goce y disfrute (Galindo Garfias, Ignacio, *Derecho civil*, México, Porrúa, 1982, pp. 715 y 721.

C.L.V.

**ARTÍCULO 725.** Tienen derecho de habitar la casa y de aprovechar los frutos de la parcela afecta al patrimonio de la familia, el cónyuge del que lo constituye y las personas a quienes tiene obligación de dar alimentos. Ese derecho es intransmisible; pero debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 740.

El concepto de patrimonio familiar se halla íntimamente ligado con la obligación alimenticia que está a cargo de los miembros de la familia. Así la constitución de este patrimonio crea el derecho, en favor del cónyuge o del concubino o concubina del constituyente (véase comentario al a. 302) y de las personas a quienes éste tiene obligación de dar alimentos, de habitar la casa común y de aprovechar los frutos de la explotación agrícola de la parcela.

Parte de la doctrina juzga que los fines de afectación de esos bienes para el sustento del grupo familiar se limitan a la familia considerada en sentido restringido, o sea el padre, la madre y los hijos; otra parte piensa que se extiende a todos los acreedores alimentarios. La exposición de motivos del CC es

favorable a la primera idea, que parece la más adecuada si se atiende a que se trata de un patrimonio de la familia no de los parientes o acreedores alimentarios en general. El a. 731 fr. III obliga a individualizar a los familiares beneficiarios.

Por su vinculación con la obligación alimentaria, el derecho a habitar la morada conyugal y aprovechar los frutos de la parcela es personalísimo, y por lo tanto resulta intransmisible, de manera que nadie se puede colocar en lugar de los beneficiarios para exigir el uso y disfrute que corresponde sólo a éstos. Cuando lo exija un tercero será siempre en nombre de los beneficiarios. Por otra parte, a ese derecho de los miembros de la familia también corresponde la obligación de habitar la casa habitación y de cultivar la parcela (véase comentario al a. 740); en razón de esto, la autoridad delegacional del lugar en que esté constituido el patrimonio familiar, puede, por justa causa, autorizar que los bienes que lo forman se den en arrendamiento o aparcería hasta por un año.

C.L.V.

**ARTÍCULO 726.** Los beneficiarios de los bienes afectos al patrimonio de la familia serán representados en sus relaciones con tercero, en todo lo que al patrimonio se refiere, por el que lo constituyó, y, en su defecto, por el que nombre la mayoría.

El representante tendrá también la administración de dichos bienes.

Cada uno de los miembros del grupo familiar, en cuanto beneficiario del uso y disfrute de la casa habitación y de la parcela afecta al patrimonio de la familia, estará representado en sus relaciones jurídicas con terceros, en todo lo concerniente a esos bienes, por el propietario de los mismos, o sea por el que constituyó el patrimonio familiar (que también es beneficiario), quien igualmente será administrador de los bienes. Sin embargo, la mayoría de los beneficiarios podrá decidir que sea otra persona quien los represente y administre, situación en la que, en caso de conflicto, el juez resolverá con aplicación de lo establecido en el CPC para el DF, en el capítulo de controversias del orden familiar (aa. del 940 al 956). Esta persona, nombrada por la mayoría, habrá de ser uno de los beneficiarios y no un tercero, pues no parece desprenderse lo contrario de este artículo, ni de los fines y naturaleza misma del patrimonio familiar. Esto a diferencia, p.e., de lo que ocurre en Italia donde el tribunal puede confiar la administración de los bienes del patrimonio familiar a un tercero que habrá de escogerse, de preferencia, entre los parientes más próximos (Rotondi, Mario, *Instituciones de derecho privado*, Barcelona, Labor, 1955, p. 562).

C.L.V.

## **ARTÍCULO 727. Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables y no estarán sujetos a embargo ni a gravamen alguno.**

Los bienes que constituyen el patrimonio de familia, por razón de su afectación a ese fin específico de cubrir las necesidades de habitación y subsistencia del grupo familiar, quedan, por mandato de la ley, separados del poder de disposición del dueño de ellos y sustraídos de la acción de los acreedores de los miembros de la familia para hacerse pago de sus créditos, constituyendo una excepción a la regla de que el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes (véase comentario al a. 2964). (Véase a. 544 fr. I del CPC del DF).

La finalidad altruista de solidaridad familiar que significa la constitución del patrimonio de la familia justifica plenamente esta inembargabilidad e intransmisibilidad de los bienes con los que ha sido constituido; por encima de los intereses del propietario de esos bienes y de los intereses de los acreedores de los miembros del grupo familiar se encuentra la satisfacción de las necesidades de la familia que como célula primaria natural y fundamento de la sociedad, se debe poner al abrigo de los sobresaltos e incertidumbre económica, que necesariamente encierra el porvenir, para garantizar su conservación y continuidad. Por ello en este artículo del CC para el DF se dispone ese carácter inalienable e inembargable, carácter que además reviste al patrimonio de familia regulado por los códigos de los diferentes estados de la República mexicana, toda vez que la C en el inciso g de la fr. XVII del a. 27 y en la fr. XXVIII del apartado "A" del a. 123, establece que los bienes que constituyan el patrimonio de la familia serán inalienables y no estarán sujetos a embargo ni gravamen. Nuestro máximo tribunal sobre esto ha sostenido:

El artículo 123 constitucional, en su fracción XXVIII, prohíbe de una manera terminante que el patrimonio familiar pueda ser gravado o rematado, puesto que lo considera inalienable; de lo que se infiere que los actos ejecutados contra el tenor de esa disposición, son nulos de pleno derecho y no pueden surtir efecto alguno, aun cuando se consientan por el interesado". (SJF, 5a. época, t. XLI, p. 1141).

Al establecer el inciso g, fr. XVII del a. 27 constitucional, de una manera clara y terminante, que el patrimonio de familia debe ser inalienable, y que no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno, es porque quiso excluir también los gravámenes o embargos fiscales, pues habló en forma absoluta y sin distinción, y es bien sabido que donde la ley no distingue, nadie puede distinguir; por otra parte, si subsistiesen los embargos fiscales sobre el patrimonio de familia, entonces éste ya estaría sujeto a algún embargo o gravamen y existirían éstos, a pesar de que la C está usando la expresión concluyente y exclusiva, "ninguno";

es decir, existiría alguno, que es cosa enteramente contraria a la expresión "ninguno" que usa la C. Ahora bien, aun suponiendo que no se pudiese hacer efectivo un impuesto predial sobre el patrimonio de familia, tal cosa no significaría una exención de impuestos, prohibida por el a. 28 constitucional, desde el momento en que todos los conceptos de la C deben entenderse relacionados o limitados entre sí y, en último caso, el a. 27 constitucional contendría, en este punto (si se supusiera que por no poderse hacer efectivos los impuestos prediales en el patrimonio familiar, esto constituyera una exención), una limitación al propio a. 28, ya que, como antes dijimos, no se trata de declarar la exención de impuestos al patrimonio de familia, sino de declarar que éste no puede ser embargado, rematado ni enajenado de ninguna manera por prescripción terminante del a. 27 constitucional (SJF, 5a. época, t. XLVI, p. 4034).

Empero, la inalienabilidad e inembargabilidad, sólo se tendrá frente a terceros a partir de la inscripción de la constitución del patrimonio familiar en el RPP. (Véase comentario a los aa. 732, 3007 y 3042, fr. II).

C.L.V.

#### ARTÍCULO 728. Sólo puede constituirse el patrimonio de la familia con bienes sitos en el lugar en que está domiciliado el que lo constituya.

El patrimonio familiar debe constituirse con bienes ubicados precisamente en el domicilio de quien lo constituye. Si quien pretende crearlo es uno de los cónyuges, para los efectos de este artículo habrá que ceñirse al concepto de domicilio conyugal (véase comentario al a. 163).

El a. 731, acorde con lo en este precepto establecido, prevé como una de las condiciones para la constitución del patrimonio de familia, que el miembro de la familia que quiera constituirlo deba acreditar al juez, que está domiciliado en el lugar donde quiere constituir el patrimonio.

C.L.V.

#### ARTÍCULO 729. Cada familia sólo puede constituir un patrimonio. Los que se constituyan subsistiendo el primero, no producirán efecto legal alguno.

Con el patrimonio de familia se busca que los miembros de un grupo familiar tengan la garantía de una casa habitación y, en algunos casos, de una parcela cultivable que les proporcione cierta seguridad económica. A tal propósito, esos bienes se afectan a un régimen de inalienabilidad e inembargabilidad que los sustrae de la prenda general de los acreedores y de la libre disposición del propietario. Pero este régimen es excepcional y por lo mismo limitado, pues cada familia no puede tener sino un patrimonio familiar; lo contrario resultaría

antieconómico, al generar problemas de amortización y de pérdida del crédito personal, y sería además contrario a la razón de ser de la afectación, que no es sino la de garantizar la subsistencia del grupo familiar, a través de la creación y protección de un pequeño patrimonio familiar.

Todo patrimonio familiar que se pretenda constituir subsistiendo el primero, dispone este artículo, no producirá efecto legal alguno. Esto significa que el acto de constitución de más de un patrimonio familiar, por familia, será inexistente, por imposibilidad jurídica del objeto.

C.L.V.

**ARTÍCULO 730.** El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al artículo 723, será la cantidad que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio.

Para evitar fraudes a acreedores y para limitar el patrimonio familiar a las necesidades estrictas de la familia, cuida la ley de asignar un valor máximo a los bienes afectados por él.

Al entrar en vigor el CC se precisaban las sumas, que hoy se nos antojan, con toda razón, ridículas, de \$6,000 para la municipalidad de México; \$3,000 para el resto del DF y para el Distrito Norte de la Baja California; \$1,000 para el Distrito Sur y Territorio de Quintana Roo. Sucesivamente se fueron aumentando los valores a \$25,000 (DO, 27 Feb. 1951), y luego, años después a \$50,000. El 28 de mayo de 1976, último día del período extraordinario, la Cámara de Diputados aprobó por unanimidad la reforma al a. 730, en el que a través de una fórmula flexible se elevó el valor máximo de los bienes afectos al patrimonio de familia, (Ibarrola, Antonio de, *Derecho de familia*, México, Porrúa), quedando este precepto redactado, desde entonces, en la forma en que se encuentra.

C.L.V.

**ARTÍCULO 731.** El miembro de la familia que quiera constituir el patrimonio, lo manifestará por escrito al Juez de su domicilio, designando con toda precisión y de manera que puedan ser inscritos en el Registro Público, los bienes que van a quedar afectados, además comprobará lo siguiente.

I.—Que es mayor de edad o que está emancipado;

II.—Que está domiciliado en el lugar donde se quiere constituir el patrimonio;

III.—La existencia de la familia a cuyo favor se va constituir el patrimonio. La comprobación de los vínculos familiares se hará con las copias certificadas de las actas del Registro Civil;

IV.—Que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio, y que no reportan gravámenes fuera de las servidumbres;

V.—Que el valor de los bienes que van a constituir el patrimonio no excede del fijado en el artículo 730.

El CC dispone para la constitución del patrimonio de la familia tres sistemas: el voluntario judicial, el forzoso (véase comentario al a. 734), y el voluntario administrativo (véase comentarios a los aa. 735, 736 y 737). Al primero de estos sistemas se refiere este artículo.

La constitución voluntaria del patrimonio familiar consiste en que un miembro de la familia destine voluntariamente ciertos bienes inmuebles de su propiedad, para proporcionar a quienes dependen de él un hogar seguro y medios de subsistencia. Pero, para que tal constitución tenga lugar, es indispensable que este miembro de la familia manifieste por escrito al juez de su domicilio, en jurisdicción voluntaria (véase aa. 893 a 901, del CPC para el DF), su deseo de crear el patrimonio familiar, señalando con toda precisión y claridad los bienes que pretende afectar, para que pueda ser inscrita tal afectación en el RPP (véase comentarios a los aa. 732 y 3042). Además, es necesario que compruebe lo siguiente:

I. Que es mayor de edad o que está emancipado.

Es natural que los menores de edad no emancipados, que están sujetos a patria potestad o bajo tutela y que por razón de minoría de edad no están obligados a proporcionar alimentos, sino a recibirlos, no puedan constituir el patrimonio familiar.

II. Que tenga su domicilio en el lugar donde se quiere constituir el patrimonio.

El a. 728 establece que sólo puede constituirse el patrimonio de la familia con bienes que se encuentren en el lugar en que tenga su domicilio el que lo constituya.

III. La existencia de la familia en cuyo favor se va a constituir el patrimonio.

Puesto que se trata de constituir un patrimonio para garantizar la subsistencia de la familia, es requisito *sine qua non* comprobar que esa familia exista, pues sin ella no podría alcanzarse el fin perseguido por aquella institución. Esta comprobación se hará con las copias certificadas del registro civil, dado que son el medio idóneo para probar los actos del estado civil y familiar (véase el comentario al a. 340).

IV. Que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio, y que no reportan gravámenes, fuera de las servidumbres.

Con el título de propiedad de los bienes que se pretende añadir al patrimonio familiar, y con el certificado de gravámenes respecto a los mismos podrá acreditarse este requisito.

Sobre este punto, la SCJN ha dicho: “es incuestionable que la propiedad no da derecho a la constitución del patrimonio familiar, por ausencia del requisito para su establecimiento, esto es, el de que el predio relativo sirva de habitación familiar (SJF, 5a. época, t. LVII, p. 801).

V. Que el valor de los bienes que van a constituir el patrimonio no exceda del fijado en el a. 730.

Esto deberá acreditarse mediante avalúo reciente practicado por institución o peritos autorizados por la ley.

C.L.V.

**ARTÍCULO 732.** Si se llenan las condiciones exigidas en el artículo anterior, el Juez, previos los trámites que fije el Código de la materia, aprobará la constitución del patrimonio de la familia y mandará que se hagan las inscripciones correspondientes en el Registro Público.

Satisfechos los requisitos fijados en el a. 731, el juez deberá aprobar la constitución del patrimonio de familia y librará las órdenes necesarias para que se hagan las inscripciones correspondientes en el RPP.

El trámite judicial para la constitución voluntaria del patrimonio de familia, se llevará al cabo en jurisdicción voluntaria, de acuerdo con lo que sobre la materia contiene el CPC (aa. 893 a 901). Es necesario recordar que según el a. 893 del mencionado código, la jurisdicción voluntaria comprende únicamente aquellos actos en los que, por disposición de la ley —como en el caso de la constitución voluntaria del patrimonio familiar— o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención judicial sin que se halle promovida ni se promueva cuestión alguna entre parte determinada.

La inscripción de la constitución del patrimonio de familia en el RPP producirá el efecto inmediato de sustraer los bienes patrimoniales afectados a embargo. Esta inscripción, como todas en el RPP, desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. Ella evita fraudes y abusos pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles. El a. 3042 fr. II del CC dispone: “En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:... II.- La constitución del patrimonio familiar”. El a. 3007, del mismo ordenamiento preceptúa: “Los

documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero". El CPC establece: "Quedan exceptuados de embargo... Los bienes que constituyen el patrimonio de familia, desde su inscripción en el RPP..." (a. 544, fr. I). El CFF declara: "El Patrimonio de familia queda exceptuado de embargo, en los términos que establezcan las leyes, desde su inscripción en el RPP". (a. 97, fr. X).

Por la inscripción de la constitución del patrimonio de familia se pagará por concepto de derechos la cuota que a efecto fija la fr. II del a. 74 de la LHDDF.

C.L.V.

**ARTÍCULO 733.** Cuando el valor de los bienes afectos al patrimonio de la familia sea inferior al máximo fijado en el artículo 730, podrá ampliarse el patrimonio hasta llegar a ese valor. La ampliación se sujetará al mismo procedimiento que para la constitución fije el Código de la materia.

En este artículo se regula la posibilidad de ampliación del patrimonio familiar. Esto podrá ocurrir cuando el valor de los bienes afectos sea menor a la cantidad que resulte de multiplicar por 3 650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el DF en la época de la ampliación. El trámite se substanciará en jurisdicción voluntaria, si no hay contienda (aa. 893 a 901 del CPC para el DF); en caso de controversia entre los miembros de la familia, se estará a lo dispuesto en el título sexto, capítulo único "De las controversias del orden familiar", del CPC.

C.L.V.

**ARTÍCULO 734.** Las personas que tienen derecho a disfrutar el patrimonio de familia señaladas en el artículo 725, así como el tutor de acreedores alimentarios incapaces, familiares del deudor o el ministerio público, pueden exigir judicialmente que se constituya el patrimonio de familia hasta por los valores fijados en el artículo 730, sin necesidad de invocar causa alguna. En la constitución de este patrimonio se observará en lo conducente lo dispuesto en los artículos 731 y 732.

Se refiere este artículo al sistema de constitución forzosa del patrimonio fami-

liar, en virtud del cual, contra la voluntad del miembro de la familia propietario de bienes, éstos se afectan a la subsistencia del grupo familiar.

En su redacción original el precepto en comentario disponía que se podía exigir judicialmente la constitución del patrimonio familiar, cuando hubiere peligro de que el obligado a dar alimentos perdiera sus bienes por mala administración o porque los estuviera dilapidando. Por reforma publicada en el DO el 27 de diciembre de 1983, se estableció el texto actual, de acuerdo con el cual las personas que tienen derecho a disfrutar del patrimonio de familia, así como el tutor de los acreedores alimentarios incapaces, familiares del deudor alimentario o el MP, pueden exigir judicialmente que se constituya ese patrimonio sin necesidad de invocar causa alguna.

El trámite judicial para la constitución forzosa del patrimonio familiar se substanciará de acuerdo con lo previsto en el título XVI capítulo único "De las Controversias del orden familiar" del CPC (aa. 940 a 956.) Esto a partir de la reforma publicada en el DOF el 26 de febrero de 1973, que abrogó el capítulo I "De los juicios sumarios" del título VII "De los juicios sumarios y de la vía de apremio" del CPC.

En la constitución forzosa se aplicará en lo conducente, lo previsto en los aa. 731 y 732 relativos a la constitución voluntaria del patrimonio familiar (véanse los comentarios a estos artículos).

C.L.V.

**ARTÍCULO 735.** Con el objeto de favorecer la formación del patrimonio de la familia, se venderán a las personas que tengan capacidad legal para constituirlo y que quieran hacerlo, las propiedades raíces que a continuación se expresan:

I.—Los terrenos pertenecientes al Gobierno Federal o al Gobierno del Distrito Federal que no estén destinados a un servicio público ni sean de uso común;

II.—Los terrenos que el Gobierno adquiera por expropiación, de acuerdo con el inciso (c) del párrafo undécimo del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

III.—Los terrenos que el Gobierno adquiera para dedicarlos a la formación del patrimonio de las familias que cuenten con pocos recursos.

Este artículo se refiere a lo que en doctrina se llama patrimonio familiar voluntario administrativo, que es el constituido con bienes que el gobierno

vende a precios módicos, para proporcionar a familias de escasos recursos un modesto, pero seguro hogar; familias a las que, por lo reducido de sus ingresos, resultaría imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta.

Se pone de relieve, en este precepto, el interés público en la constitución del patrimonio de familia y los fundamentos trascendentales que quiso el legislador atribuir a la formación del patrimonio familiar con miras al bienestar social (bien público) (Galindo Garfias, Ignacio, *Derecho civil*, México, Porrúa, 1982, p. 723).

C.L.V.

**ARTÍCULO 736.** El precio de los terrenos a que se refiere la fracción II del artículo anterior se pagará de la manera prevenida en el inciso (d) del párrafo undécimo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En los casos previstos en las fracciones I y III del artículo que precede, la autoridad vendedora fijará la forma y el plazo en que debe pagarse el precio de los bienes vendidos, teniendo en cuenta la capacidad económica del comprador.

Este artículo se refiere a la manera de pago de los terrenos que el gobierno venda, a las familias de escasos recursos.

Si los terrenos son aquellos que el gobierno adquirió por expropiación, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso (d) del párrafo undécimo del a. 27 de la C (corresponde al inciso (d) de la fr. XVII del a. 27 constitucional, en su texto vigente), el precio será pagado por anualidades que amorticen capital y réditos, a un tipo de interés que no exceda del 3% anual.

Tratándose de los bienes del dominio privado, sea de la Federación, sea del DDF o de los terrenos que el gobierno adquiriera precisamente con el fin de destinarlos para la constitución del patrimonio familiar, a que se refieren, respectivamente, las frs. I y III del a. 735, la determinación del precio y la forma en que éste ha de ser pagado será fijada por la autoridad vendedora, quien para ello, tomará en cuenta la potencialidad económica del comprador.

El a. 66 de la LGBN dispone:

Toda enajenación onerosa de inmuebles que realice el gobierno federal deberá ser de contado, a excepción de las enajenaciones que se efectúen en beneficio de grupos o personas de escasos recursos y que tengan como finalidad resolver necesidades de vivienda de interés social... Los adquirentes disfrutarán de un plazo hasta de veinte años para pagar el precio del inmueble, siempre y cuando entreguen en efectivo cuando menos el

10% de dicho precio. De estos beneficios no gozarán las personas que adquieran inmuebles cuya extensión exceda la superficie máxima que se establezca como lote tipo en cada zona, atendiendo las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano.

El gobierno federal se reservará el dominio de los bienes hasta el pago total del precio, de los intereses pactados y de los moratorios, en su caso.

El a. 63, de la misma LGBN ordena:

En las distintas operaciones inmobiliarias en las que cualesquiera de las dependencias y entidades de la administración pública federal sea parte, corresponderá a la comisión de avalúos de bienes nacionales lo siguiente: ... En los casos de enajenaciones, permutas o arrendamientos de inmuebles federales o de entidades paraestatales, el importe del precio o de la renta, respectivamente, no podrá ser inferior al señalado en el dictamen respectivo.

C.L.V.

**ARTÍCULO 737.** El que desee constituir el patrimonio de la familia con la clase de bienes que menciona el artículo 735, además de cumplir los requisitos exigidos por las fracciones I, II y III del artículo 731, comprobará:

I.—Que es mexicano;

II.—Su aptitud o la de sus familiares para desempeñar algún oficio, profesión, industria o comercio;

III.—Que él o sus familiares poseen los instrumentos y demás objetos indispensables para ejercer la ocupación a que se dediquen;

IV.—El promedio de sus ingresos, a fin de que se pueda calcular, con probabilidades de acierto, la posibilidad de pagar el precio del terreno que se le vende;

V.—Que carece de bienes. Si el que tenga interés legítimo demuestra que quien constituyó el patrimonio era propietario de bienes raíces al constituirlo, se declarará nula la constitución del patrimonio.

En este artículo se prevén una serie de requisitos que deberá cubrir la persona que quiera constituir patrimonio familiar sobre terrenos que adquieran en virtud de una compra-venta que celebre con el gobierno federal o el gobierno del DF para ese fin. Tal persona habrá de acreditar que es mayor de edad o que está emancipada, que tiene su domicilio en el lugar donde se quiere constituir el patrimonio y la existencia de la familia en cuyo favor va a realizar esa afectación

(véase comentario al a. 731). Además de estas tres condiciones deberá comprobar:

I. Que es Mexicano. En virtud, de que en nuestro sistema jurídico no existe un registro del estado político de las personas, la situación relativa a la nacionalidad ofrece un matiz peculiar: sólo cabe deducirla a través de los datos de inscripción del nacimiento. Esto, desde luego, por cuanto hace a los mexicanos por nacimiento. Respecto de los mexicanos por naturalización, la carta de naturalización o la declaratoria correspondiente de la SRE será el medio oficial y exclusivo para acreditar la nacionalidad mexicana (ver capítulo II y III de la LNN).

II. Su aptitud o la de sus familiares para desempeñar algún oficio, profesión, industria o comercio. El gobierno a través de la venta de terrenos a precios módicos pretende favorecer a familias pobres, pero laboriosas; en este sentido la necesidad de este requisito es manifiesta.

III. Que él o sus familiares poseen los instrumentos y demás objetos indispensables para ejercer la ocupación a que se dediquen. Este presupuesto está en íntima relación con el anterior.

IV. El promedio de ingresos, a fin de que se pueda calcular, con probabilidades de acierto, la posibilidad de pagar el precio del terreno que se le vende. Ya que el gobierno celebrará un contrato de compra-venta y no uno de donación, y puesto que, de acuerdo con lo previsto en las frs. I y II del a. 735, la autoridad vendedora habrá de fijar en atención a la capacidad económica del adquirente, el precio y la forma de pago, la exigencia de esta condición es plenamente justificable.

V. Que carece de bienes. Si el que tenga interés legítimo demuestra que quien constituyó el patrimonio era propietario de bienes raíces al constituirlo, se declarará nula la constitución del patrimonio.

Puesto que la razón de ser de la constitución del patrimonio familiar a través de venta de terrenos que haga el gobierno, es proporcionar un hogar modesto a familias pobres, a las que por sus reducidos ingresos les es imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta (véase exposición de motivos del CC), resulta perfectamente entendible que se exija al adquirente carecer de bienes. Sin embargo, no es comprensible el hecho de que el legislador en vez de disponer "se declarará nula la venta", establezca "se declarará nula la constitución del patrimonio" si se demuestra que quien constituyó el patrimonio era propietario de bienes raíces al obrar. Al declarar nulo el patrimonio lo único que sucederá es que los bienes dejarán de estar afectados por la finalidad de garantizar la subsistencia familiar.

C.L.V.

**ARTÍCULO 738.** La constitución del patrimonio de que trata el artículo 735, se sujetará a la tramitación administrativa

que fijen los reglamentos respectivos. Aprobada la constitución del patrimonio, se cumplirá lo que dispone la parte final del artículo 732.

El procedimiento para la constitución del patrimonio de que trata el a. 735 (véase el comentario a este artículo) se llevará en la vía administrativa (no judicial) pues la propia autoridad administrativa será quien la apruebe en cada caso y quien ordene la inscripción, de los bienes afectos a ese fin particular, en el RPP.

C.L.V.

**ARTÍCULO 739.** La constitución del patrimonio de la familia no puede hacerse en fraude de los derechos de los acreedores.

La constitución del patrimonio de familia no es oponible a los acreedores del constituyente, cuyo crédito haya nacido con anterioridad al acto constitutivo. Lo contrario desvirtuaría la finalidad del patrimonio familiar como institución protectora de la familia contra las eventualidades del porvenir, para convertirla en un medio de perjuicio de la garantía de los acreedores del constituyente. Por lo tanto, la inalienabilidad, inembargabilidad y no sujeción a gravamen alguno, características del patrimonio familiar, sólo será oponible a aquellos acreedores del constituyente cuyo derecho nazca con posterioridad al acto constitutivo; esto sin perder de vista lo dispuesto en materia de registro público para aquellos actos que siendo inscribibles no se registren (ver comentario al a. 727, 732, 3007 y 3042 tr. II).

La SCJN sobre este punto ha sostenido: Como la constitución en el patrimonio familiar no puede establecerse en perjuicio de acreedores, es indudable que sólo subsiste en la parte libre que queda del inmueble, después de pagadas las cargas que soportaba antes de la constitución del patrimonio y por las que responde puesto que el principio de la inalienabilidad de los bienes de tal naturaleza, sólo tiene valor en cuanto se refiere a los que no hayan sido efectuados con anterioridad, con alguna carga legal. (SJF, 5a. época), t. LXIII, p. 1171.

C.L.V.

**ARTÍCULO 740.** Constituido el patrimonio de la familia, ésta tiene obligación de habitar la casa y de cultivar la parcela. La primera autoridad municipal del lugar en que esté consti-

## **tuído el patrimonio puede por justa causa, autorizar para que se dé en arrendamiento o aparcería, hasta por un año.**

En este artículo se ponen de manifiesto dos ideas:

1. El patrimonio de familia tiene una función que llenar: la subsistencia de la familia. Esta finalidad conduce a que los miembros del grupo familiar, además del derecho personalísimo de habitar la casa y aprovecharse de los frutos de la parcela cultivable, tengan la obligación de cultivar ésta y habitar aquélla.

2. La idea de solidaridad, que como otros de los grandes avances del CC vigente, es contraria a todo cuanto favorece al interés individual en perjuicio de la colectividad. En función de esta idea se sancionan las omisiones que perjudiquen el interés social. Los derechos tienen un fin social que deben llenar. Contrario a este fin es el no aprovechamiento de la propiedad, derecho que debe modelarse sobre la base de las necesidades sociales. Por ello, en este artículo se manda que la familia habite la casa y cultive la parcela, y se faculta a la autoridad del lugar (en el artículo debe leerse delegacional en vez de municipal, pues el DF no se divide en municipios, sino en 16 delegaciones, (véase el a. 114 de la LODDF) para que dé en arrendamiento o aparcería los bienes en que está constituido el patrimonio familiar, cuando hubiere justa causa para ello.

La SCJN respecto a este artículo ha declarado:

La Ley de Relaciones Familiares, no establecía la nulidad del patrimonio de familia, por el hecho de que el inmueble respectivo se diera en arrendamiento, y aun cuando en tal punto podría aplicarse el Código Civil vigente, sin que su aplicación se estimara retroactiva, si se admite que las disposiciones de dicho ordenamiento, que se refieren al arrendamiento de los bienes constitutivos del patrimonio de familia, son complementarios de la institución de dicho patrimonio, ni aún así sería procedente la nulidad del patrimonio, por el hecho de que los interesados hubieran dado en alquilar un departamento del inmueble respectivo, puesto que aunque el artículo 740 del Código Civil previene que la primera autoridad municipal del lugar, puede autorizar, por justa causa, que dicho patrimonio se dé en arrendamiento o aparcería hasta por un año, el artículo 741, fr. II, del propio ordenamiento sólo considera extinguido el patrimonio (no nulo), cuando sin causa justificada la familia deja de habitar por un año, en la casa que debe servirle de morada, por lo que cuando la familia vive en la casa que constituye su patrimonio y se ve obligada por la penuria, a rentar una de las piezas del inmueble, sin perjuicio de continuar habitándola, tal hecho no puede constituir una causa de nulidad o extinción del patrimonio de familia, porque el mismo no está previsto expresamente en la ley. (SJF, 5a., época, t. LIX, p. 2810).

C.L.V.

**ARTÍCULO 741. El patrimonio de la familia se extingue:**

I.—Cuando todos los beneficiarios cesen de tener derecho de percibir alimentos;

II.—Cuando sin causa justificada la familia deje de habitar por un año la casa que debe servirle de morada, o de cultivar por su cuenta y por dos años consecutivos la parcela que le esté anexa;

III.—Cuando se demuestre que hay gran necesidad o notoria utilidad para la familia, de que el patrimonio quede extinguido;

IV.—Cuando por causa de utilidad pública se expropian los bienes que lo forman;

V.—Cuando tratándose del patrimonio formado con los bienes vendidos por las autoridades mencionadas en el artículo 735 se declare judicialmente nula o rescindida la venta de esos bienes.

En este artículo se mencionan cinco supuestos que motivan la extinción del patrimonio familiar, a los que podría agregarse uno más: la desaparición por ruina o siniestro de los bienes que lo forman.

Veamos estas siete causas de extinción.

1. El patrimonio de familia se extingue cuando los beneficiarios cesen de tener derecho a percibir alimentos. Esta causa de extinción está fundada en que el patrimonio familiar ha dejado de llenar la función a que se le destinó (véase comentario a los aa. 724 y 725).

2. El patrimonio de familia se extingue cuando sin causa justificada la familia deja de habitar por un año la casa que debe de servirle de morada, o de cultivar por su cuenta y por dos años consecutivos la parcela que le anexa. En esta hipótesis la razón de la extinción se encuentra en que el patrimonio ha dejado de llenar la función a que se le destinó. Desde otro punto de vista, la extinción se produce como una sanción por la falta de cumplimiento de la obligación de habitar la casa y de cultivar la parcela; la inactividad y falta de interés de los beneficiarios en el cumplimiento de la obligación que les impone la ley (véase comentario al a. 740) da lugar a que el patrimonio de la familia se extinga (Galindo Garfias, Ignacio, *Derecho civil*, México, Porrúa, 1982, p. 725).

3. El patrimonio de familia se extingue cuando se demuestra que ello es de gran necesidad o notoria utilidad para la familia. La afectación del patrimonio de familia, haciéndolo inalienable, tiene su razón de ser en el beneficio que le reporta a la familia, al protegerla contra la incertidumbre del porvenir. Pero esta afectación no debe impedir el aprovechamiento de las condiciones del momento para disponer de esos bienes, previa la extinción del patrimonio de familia, en caso de evidente conveniencia, a fin de que se solvante esa evidente necesidad.

Así esta causa de extinción se halla plenamente justificada; además, con ella se disminuye el inconveniente económico que representa la constitución del patrimonio.

4. El patrimonio de familia se extingue cuando por causa de utilidad pública se expropián los bienes que lo forman. Esta causa de extinción que se explica por sí misma, se funda en la naturaleza del acto expropiatorio y la situación en que quedan los bienes objeto de él.

5. El patrimonio de familia se extingue cuando, formado por los bienes vendidos por las autoridades mencionadas en el a. 735, se declara judicialmente nula o rescindida la venta de esos bienes. Esta causa de extinción se explica en razón de las consecuencias que la nulidad y la rescisión traen consigo (ver comentarios a los aa. 2239 y 2311).

6. El patrimonio de familia se extingue por desaparición, por siniestro o por ruina, de los bienes afectos a él.

Esta causa de extinción natural y evidente, aunque no prevista en este artículo, se encuentra reconocida implícitamente en el a. 743.

C.L.V.

**ARTÍCULO 742.** La declaración de que queda extinguido el patrimonio la hará el juez competente, mediante el procedimiento fijado en el Código respectivo y la comunicará al Registro Público para que se hagan las cancelaciones correspondientes.

Cuando el patrimonio se extinga por la causa prevista en la fracción IV del artículo que precede, hecha la expropiación, el patrimonio queda extinguido sin necesidad de declaración judicial, debiendo hacerse en el Registro la cancelación que proceda.

La extinción del patrimonio de familia precisa intervención judicial, excepto cuando la causa que la motive sea la expropiación de los bienes que lo forman. No habiendo controversia la extinción se substanciará en jurisdicción voluntaria (893 a 901 del CPC), en caso contrario se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para las controversias del orden familiar (ver aa. 940 a 956 del CPC). Una vez declarada la extinción, el juez hará la comunicación respectiva al RPP para que se haga la cancelación de la inscripción correspondiente.

En el caso de expropiación de los bienes que forman el patrimonio de familia, la extinción opera *ipso iure*, por el solo acto expropiatorio, sin necesidad de declaración judicial. La inscripción en el RPP deberá cancelarse con la sola declaración de expropiación.

C.L.V.

**ARTÍCULO 743.** El precio del patrimonio expropiado y la indemnización proveniente del pago del seguro a consecuencia del siniestro sufrido por los bienes afectos al patrimonio familiar, se depositarán en una institución de crédito y no habiéndola en la localidad, en una casa de comercio de notoria solvencia, a fin de dedicarlos a la constitución de un nuevo patrimonio de la familia. Durante un año son inembargables el precio depositado y el importe del seguro.

Si el dueño de los bienes vendidos no lo constituye dentro del plazo de seis meses, los miembros de la familia a que se refiere el artículo 725, tienen derecho de exigir judicialmente la constitución del patrimonio familiar.

Transcurrido un año desde que se hizo el depósito, sin que se hubiere promovido la constitución del patrimonio, la cantidad depositada se entregará al dueño de los bienes.

En los casos de suma necesidad o de evidente utilidad, puede el Juez autorizar al dueño del depósito, para disponer de él antes de que transcurra el año.

Este artículo muestra el interés del legislador en la subsistencia del patrimonio familiar al disponer que en caso de extinción por expropiación de los bienes que forman el patrimonio familiar o desaparición o destrucción de ellos por siniestro, el monto de la indemnización correspondiente se depositará en una institución de crédito o en una casa de comercio de notoria solvencia, a fin de dedicarla a la adquisición de bienes para la constitución de un nuevo patrimonio familiar. Lo depositado gozará de los mismos beneficios del patrimonio familiar durante un año.

Si el miembro de la familia titular del dinero depositado no procede dentro del plazo de seis meses, contados a partir del depósito, voluntariamente a la constitución de un nuevo patrimonio familiar, los acreedores alimentarios, miembros de la familia, podrán exigir, la constitución forzosa.

Las sumas depositadas se entregarán a su titular si transcurrido un año no se promovió la constitución del nuevo patrimonio familiar. Pero, aun antes de transcurrido este plazo, la suma depositada puede ser entregada a su dueño, con autorización judicial, si acredita la suma necesidad o la evidente utilidad que tiene de disponer de ella.

C.L.V.

**ARTÍCULO 744. Puede disminuirse el patrimonio de la familia:**

I.—Cuando se demuestre que su disminución es de gran necesidad o de notoria utilidad para la familia;

II.—Cuando el patrimonio familiar, por causas posteriores a su constitución, ha rebasado en más de un ciento por ciento el valor máximo que puede tener conforme al artículo 730.

Aun cuando el código no lo establece, la reducción del patrimonio familiar, ha de ser decretada por un juez (el del lugar donde se encuentran ubicados los bienes); si se requiere autorización del juez competente para constituir el patrimonio, es lógico que se exija la intervención judicial en el caso de reducción. El a. 745 del CC confirma este criterio, al ordenar que el MP sea oído en la extinción y reducción del patrimonio familiar.

Ante el juez que autorice la reducción, deberán comprobarse las causas que originan la necesidad de la familia o la notoria utilidad para ésta, a fin de excluir determinados bienes del patrimonio familiar.

Cuando el valor de los bienes que constituyen el patrimonio familiar ha excedido el cien por ciento del valor máximo que conforme a la ley deben tener los bienes que lo constituyen, la reducción tendrá por objeto que éstos alcancen la suma que resulte de multiplicar por 3,650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el DF (véase el comentario al a. 730).

C.L.V.

**ARTÍCULO 745. El Ministerio Público será oído en la extinción y en la reducción del patrimonio de la familia.**

En las legislaciones modernas se nota una ingerencia constante del Estado que interviene a través de sus órganos en diversos aspectos de las relaciones familiares, a fin de tutelar el conjunto de intereses de orden público que existen dentro del seno de la familia. Un ejemplo claro lo constituye este artículo.

El MP, tiene entre sus funciones impedir que se realicen actos perjudiciales a los intereses de los acreedores alimentarios, a este efecto, será oído tanto en los casos de extinción, como en los de reducción del patrimonio familiar.

C.L.V.

**ARTÍCULO 746. Extinguido el patrimonio de la familia, los bienes que los formaban vuelven al pleno dominio del que lo constituyó, o pasan a sus herederos si aquél ha muerto.**

Extinguido el patrimonio de la familia cesa el regimen de afectación de los bienes, de suerte que el dueño recobra la plena disponibilidad de los mismos. Si el propietario de los bienes hubiese fallecido, éstos pasarán a sus herederos. El a. 871 del CPC ordena que:

en todo lo relativo a la sucesión de los bienes del patrimonio familiar se observarán las disposiciones de este título (decimocuarto “Juicios Sucesorios”), que no se opongan a las siguientes reglas:

I. Con la certificación de la defunción del autor de la herencia se acompañarán los comprobantes de la constitución del patrimonio familiar y su registro, así como el testamento o la denuncia del intestado;

II. El inventario y avalúo se harán por el cónyuge que sobreviva o el albacea si estuviere designado y, en su defecto, por el heredero que sea de más edad; el avalúo deberá ser firmado por un perito oficial o, en su defecto, por cualquier comerciante de honorabilidad reconocida;

III. El juez convocará a junta a los interesados, nombrando en ella tutores especiales a los menores que tuvieren representante legítimo, o cuando el interés de éstos fuese opuesto al de aquéllos, y procurará ponerlos de acuerdo sobre la forma de hacer la partición. Si no logra ponerlos de acuerdo, nombrará un partidor entre los contadores oficiales a cargo del Erario, para que, en el término de cinco días, presente el proyecto de partición, que dará a conocer a los interesados en una nueva junta a que serán convocados por cédula o correo. En esa misma audiencia oírán y decidirá las oposiciones, mandando hacer la adjudicación;

IV. La transmisión de los bienes del patrimonio familiar está exenta de contribuciones, cualquiera que sea su naturaleza.

El contenido de esta fracción quedó abrogado por la LHDDF, en vigor a partir del día 1o. de enero de 1983 que en su artículo transitorio dispone: “Al entrar en vigor la presente ley, no se aplicarán las disposiciones que concedan exenciones de impuestos contenidas en otras leyes, excepto las señaladas en EL CFF.

C.L.V.