

LA VIVIENDA Y EL PATRIMONIO FAMILIAR EN MÉXICO  
HOUSING AND FAMILY PATRIMONY IN MEXICO

*Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 3 bis, noviembre 2015, pp. 247 - 266.*

---

Fecha entrega: 28/10/2015  
Fecha aceptación: 30/10/2015

JULIÁN GÜITRÓN FUENTEVILLA  
Catedrático de Derecho Civil y Derecho Familiar  
Universidad Nacional Autónoma de México  
jguitron@derechofamiliar.net

**RESUMEN:** El patrimonio familiar es una institución de orden público e interés social regulada desde 1917 en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Su objetivo principal es proteger económica y jurídicamente a la familia y a sus miembros con una casa habitación, una parcela cultivable y los bienes propios para tener una vida mejor con un valor máximo de \$150,000.00 dólares norteamericanos, siendo ese inmueble copropiedad en tantas partes alícuotas cuantos miembros haya en esa familia. Estos bienes son imprescriptibles, no gravables, no enajenables y su constitución se realiza a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria gratuita.

**PALABRAS CLAVES:** patrimonio familiar, casa habitación, vivienda, parcela cultivable, imprescriptible, no gravable, no enajenable, familia, protección constitucional, código civil, código familiar.

**ABSTRACT:** Family patrimony is an institution of public order and social interest, regulated since 1917 in the Political Constitution of the United Mexican States. It's main objective is the economic and legal protection of family and it's members through a dwelling house, arable land or any asset owned by the family members to ensure their welfare. The maximum value permitted by law of this property is \$150,000.00 USA dollars. Such asset will be considered as an equal joint ownership among each family member. The main characteristics of said property are it being imprescriptible, nontaxable, inalienable and furthermore, family patrimony is constituted under a procedure of free voluntary jurisdiction.

**KEY WORDS:** family patrimony, dwelling house, housing, arable land, imprescriptible, non taxable, inalienable, family, constitutional protection, civil code, family code.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.- II. ETIMOLOGÍA Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PATRIMONIO.- III. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- IV. CÓDIGO FAMILIAR DEL ESTADO DE HIDALGO.- V. CÓDIGO CIVIL DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL DEL AÑO 2000.- 1. Copropiedad del Patrimonio Familiar.- 2. El patrimonio familiar es de orden público e interés social.- 3. Verdadera protección económica.- 4. Requisitos legales para constituirlo.- 5. El Gobierno obligado a proteger a las familias.- 6. Obligaciones.- 7. Causas de extinción.- VI. TESIS JURISPRUDENCIALES A FAVOR Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR EN MÉXICO.- 1. Época: Décima Época. Registro: 2008082. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Seminario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I. Materia: Civil. Tesis: 1ª/J.77/2014 (10ª). P. 198. 2. Época: Décima Época. Registro: 2003087. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3. Materia: Civil. Tesis: I.3o.C.79 C (10a.) P: 2043. 3. Época: Décima Época. Registro: 2003096. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3. Materia: Civil. Tesis: I.3o.C.78 C (10a.) P: 2046. 4. Época: Décima Época. Registro: 2003097. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3. Materia: Civil. Tesis: I.3o.C.77 C (10a.) P: 2047. Patrimonio de la familia. Tutela constitucional y legal. 5. Época: Novena Época. Registro: 178175. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Junio de 2005. Materia: Civil. Tesis: IV.1o.C.42 C. P: 827.

## I. INTRODUCCIÓN.

La preocupación del constituyente mexicano por proteger jurídicamente a la familia, lo llevó a incluir en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente, que se promulgó el 5 de febrero de 1917, la regulación constitucional en cuanto al patrimonio familiar en el que está la vivienda familiar y otros bienes muebles e inmuebles, cuyo objetivo principal es proteger a las familias mexicanas sea cual fuere el origen de ellas, que podría ser un acto jurídico como el matrimonio o la adopción; un hecho jurídico como el concubinato o un hecho material como la inseminación artificial que en el momento que resulte embarazada la mujer, el hecho material se convierte en un hecho jurídico, porque se va a establecer un vínculo de filiación entre la madre que ha sido inseminada y el producto que se

convierte en su hijo, en el momento que nazca vivo y viable de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en México.

## II. ETIMOLOGÍA Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PATRIMONIO.

Es importante para más claridad en esta investigación, que le demos la trascendencia que tiene a la palabra etimología, porque ésta nos permitirá saber con precisión qué significa patrimonio, cuál es su origen, de donde proviene y cómo ha evolucionado, por ello citaremos una de sus definiciones, por ejemplo la de Agustín Mateos, para quien la etimología “estudia la verdadera significación de las palabras, mediante el conocimiento de su origen, de su estructura y de sus transformaciones o cambios. La palabra etimología viene del adjetivo griego *Étymos* que es verdadero, y la pseudodesinencia *logía* que a su vez procede del sustantivo *logos*, idea, palabra, conocimiento”<sup>1</sup>.

Llevado este concepto al de patrimonio nuestro interés es llegar a su origen verdadero y a su evolución a través del tiempo, para tener un conocimiento íntegro de esta institución.

En nuestra investigación sobre todo para vincular patrimonio con la vivienda familiar, encontramos la expresión de Guillermo Cabanellas para quien esta institución es “un concepto jurídico y económico desarrollado a partir del siglo XIX con idea de asegurar la vivienda o la subsistencia de un grupo familiar, con la peculiaridad de transmisión dentro del mismo, que le da sentido al adjetivo familiar; puesto que, en cada etapa o generación, lo posee un titular individualizado, con exclusión de un colectivismo hogareño”<sup>2</sup>.

Gramaticalmente esta palabra que deriva del latín *patrimonium* se entiende como la hacienda que una persona ha recibido por herencia; también son los “bienes propios adquiridos por cualquier título. Bienes propios, antes espiritualizados y hoy capitalizados y adscritos a un ordenando, como título para su ordenación”<sup>3</sup>.

El concepto vivienda que nosotros amalgamamos con patrimonio familiar, tiene como sinónimos la habitación, la casa, la morada, el lugar que se habita

---

<sup>1</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN: *Etimología Jurídica*. 6ª Edición. Editorial Suprema Corte de Justicia de la Nación. México, D. F., 2011. p. 4.

<sup>2</sup> CABANELLAS, G.: *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, 12ª Edición, Tomó V, Editorial Heliasta, Buenos Aires, República Argentina, 1979. p. 154.

<sup>3</sup> *Diccionario de la Lengua Española*, 20ª Edición, Tomo II, Editorial Espasa-Calpe, Madrid, 1984. p.1027.

o es habitable, incluso una manera de vivir, un género de vida, un domicilio o una residencia<sup>4</sup>.

La tradición en general y lo que significa la palabra vivienda es muy importante porque de antiguo ha sido un lugar específico para el hombre, y la mujer, para la familia, para protegerse y sobrevivir, evidentemente tiene diferentes expresiones que permiten afirmar que la vivienda es fundamental “para la supervivencia del hombre, considérese individual o colectivamente, al imperativo absoluto que la alimentación constituye y se agrega desde los primeros estadios de la vida humana sobre el planeta, la necesidad de poseer cada grupo íntimamente relacionados -la familia como expresión más típica- un lugar en torno del cual giran las actividades personales con cierta estabilidad y con un mínimo de independencia y de seguridad frente a los demás y ante otras contingencias. Eso es lo que ha constituido, y lo que en esencia sigue constituyendo para cada hombre y para todos los hombres su casa, la vivienda”<sup>5</sup>.

Hemos reiterado estas expresiones para poder entender que en México la preocupación del Estado, llegó al extremo de ser la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en donde vamos a encontrar su fundamento y su regulación, que es el patrimonio familiar con objeto plural, múltiple que incluye la casa, la vivienda y otros bienes a los que nos referiremos más adelante.

### III. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

En el Título Sexto de la Carta Fundamental mencionada denominado del Trabajo y de la Previsión Social, en el numeral 123 se regulan cuestiones muy importantes en relación al patrimonio familiar, que el legislador ha tenido esa gran preocupación desde el siglo pasado y así en el artículo 123 en la fracción XXVIII se ordena: “Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios”.<sup>6</sup> La preocupación del constituyente mexicano por proteger a la familia con un patrimonio propio, se ve reflejada en esta norma que se complementa con

---

<sup>4</sup> CABANELLAS G.: *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, cit., p. 735.

<sup>5</sup> CABANELLAS G.: *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, cit., p. 735.

<sup>6</sup> Ver, respecto de este precepto y de las demás normas constitucionales que, posteriormente, se citan, SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN. UNIDAD DE GOBIERNO: *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 21ª Edición, Editado por la Dirección General Adjunta del Diario Oficial de la Federación, D. F., México, 2014.

otra disposición constitucional específicamente el artículo 27, prescribe: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Dada la jerarquía como ley principal la Constitución ha dejado que sean las normas secundarias las que reglamenten la organización jurídica del patrimonio de familia y por ello en la fracción XVII del artículo citado en el tercer párrafo se implementa el carácter secundario y la disposición para que esas leyes reglamenten el patrimonio familiar en los términos siguientes: “Las leyes locales -Códigos Civiles y Códigos Familiares- 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.” Es evidente que el Estado Mexicano tiene una vocación especial por proteger a la familia, con este patrimonio cuyo objeto diverso incluye la vivienda y que para mayor información de quienes nos honran leyendo este artículo; en el precepto 4º de la misma Carta Magna en sus diferentes disposiciones, sobre todo la que se estableció a partir de 1974, se trata específicamente del Derecho del Patrimonio Familiar, así el numeral mencionado en una de sus partes expresa: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.” En el mismo precepto se ratifica la obligación que tienen los ascendientes, los tutores e incluso los custodios y que el Estado otorgue facilidades para que se hagan realidad los principios que acabamos de mencionar.

Si bien ésta es la fundamentación constitucional del patrimonio familiar y de la vivienda, los Códigos Civiles locales, vigentes en los 31 Estados de la República Mexicana, más el del Distrito Federal, implantan una ley diferente en cada entidad, regulando la vivienda y el patrimonio familiar de manera distinta, a estos Códigos se agrega el Código Civil Federal que también legisla sobre la materia, aun cuando no tiene una aplicación jurídica y debe dejarse muy claro que todo lo referente al Derecho Familiar es de orden público e interés social, pero de competencia local, es decir en México no hay leyes federales respecto al patrimonio familiar.

#### IV. CÓDIGO FAMILIAR DEL ESTADO DE HIDALGO.

El antecedente más importante del patrimonio familiar surge por primera vez en el Código Familiar de Estado de Hidalgo, una de las entidades de la república mexicana que lo puso en vigor en el año 1983. Originalmente se hizo una regulación muy completa de esta figura. Específicamente se señaló

que el patrimonio familiar se constituye con la casa-habitación de la familia y los bienes muebles necesarios. Que la familia como persona moral, solo puede tener un patrimonio familiar y que la constitución de éste, transmite la propiedad de los bienes que lo forman, a los miembros de la familia como persona moral. Se deja muy claro que si alguno de los miembros de la familia aporta un bien inmueble para constituir el patrimonio familiar, la titular del derecho propiedad será la familia, como persona moral. Esta norma surte efectos en el momento en que deben señalarse los nombres de los miembros de la familia cuando se solicite la constitución del patrimonio familiar. Además una vez constituido éste, el mismo pertenece a la familia y a sus miembros, quienes deberán habitar la casa, incluyendo a los hijos adoptados y a los supervenientes. El representante de la familia, será el administrador del patrimonio familiar, con los derechos y obligaciones de un mandatario para pleitos, cobranzas y actos de administración. Se ratifica siguiendo la línea constitucional que los bienes muebles e inmuebles que integran el patrimonio familiar son inalienables, inembargables, libres de gravámenes excepto los que se otorguen a favor del Estado, si éste ha cedido las propiedades y quedan deudas pendientes con el mismo; además esos bienes deben ser imprescriptibles. También es importante determinar que por ser una materia local, el patrimonio familiar debe constituirse con inmuebles ubicados donde viva la familia y que sólo se puede tener un patrimonio familiar. En cuanto a su valor es trascendente entender que debe mantenerse actualizado y por eso en esa época en 1983 se creó la fórmula de que el factor 7300 se multiplicara por el salario mínimo general diario que estuviera vigente e incrementando en ese tiempo el 10% anual no acumulable. El patrimonio da seguridad a la familia una vez que el Juez lo aprueba y se ordena su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Local para protección de la familia. Se concede el derecho a los miembros de la familia para exigir que se constituya el patrimonio de manera judicial, sobre todo los acreedores alimentistas, sus tutores o el Ministerio Público, si hubiere peligro de que el deudor alimentante pueda perder sus bienes por dilapidación, prodigalidad o mala administración.

Se permite a los gobiernos locales, favorecer la formación de los patrimonios con terrenos que sean del Estado, que no sean de servicios públicos y que se puedan transmitir a las familias; sus pagos se fijarán considerando la capacidad económica de la familia. Se exigen determinados requisitos para constituir estos patrimonios, siempre hablando del Estado de Hidalgo que es ser ciudadano mexicano con una profesión, industria o comercio, probar ingresos suficientes que permitan pagar el precio del inmueble que se va adquirir, carecer de éstos y además se sujeten a lo que la ley ordena, además se prohíbe que se haga la constitución del patrimonio familiar en fraude de los derechos de los acreedores y que éste se puede liquidar si los miembros de la familia ya no tienen necesidad de percibir una pensión alimenticia. Al

liquidar el patrimonio, se reparte por partes iguales, considerando la declaración del Juez Familiar para que a la vez lo comuniquen al Registro Público de la Propiedad y hacer las cancelaciones correspondientes.

El Código Familiar comentado, sienta las bases e hipótesis de su liquidación que incluye la necesidad o notoria utilidad para la familia. También cuando se expropián los bienes que lo forman y que si son de los que las autoridades han transmitido, debe estarse a lo pactado e incluso si se declara nula o rescindida la venta de este bien, también se procedería a su liquidación. Si el patrimonio se expropiara por alguna causa sobre todo de utilidad pública, lo que se reciba debe dedicarse a constituir un nuevo patrimonio, tiene plazo de un año para no poder embargar ese precio y que después de este término no se haya constituido nuevo, la cantidad debe depositarse para que se reparta por partes iguales. El Código Familiar de Hidalgo determinó que podía disminuirse el patrimonio familiar en caso de que hubiera gran necesidad o notoria utilidad para la familia, siempre a juicio o mandato del Juez Familiar quien en ese caso está auxiliado por el Consejo de Familia, un órgano auxiliar de la administración de justicia en la materia y además también se puede disminuir, si por causas posteriores a su constitución ha rebasado en más de 100% el valor del que hablamos anteriormente.<sup>7</sup>

#### V. CÓDIGO CIVIL DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL DEL AÑO 2000.

Hemos querido darle el enfoque que tiene esta figura, porque es trascendente entender que la preocupación del Gobierno de la República Mexicana y de sus entidades locales, es lograr la verdadera protección de la familia. En el siglo XXI el Código Civil para el Distrito Federal, que entró en vigor el 1 de junio del año 2000, el patrimonio familiar tiene una regulación más adelantada de la que antes analizamos, porque su objeto es plural, además que: “El patrimonio familiar es una institución de interés público, que tiene como objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar. El patrimonio familiar puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano; una parcela cultivable o los giros industriales y comerciales cuya explotación se haga entre los miembros de la familia; así como los utensilios propios de su actividad,

---

<sup>7</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Familiar para el Estado de Hidalgo*, 10ª Edición, Gobierno del Estado de Hidalgo, Palacio de Gobierno, Pachuca de Soto Hidalgo, México, 1984, pp. 71 y ss.

siempre y cuando no exceda su valor, de la cantidad máxima fijada por este ordenamiento.”<sup>8</sup>

Este cuerpo normativo, ha abierto la hipótesis del patrimonio a la casa habitación, es decir a la vivienda y todo lo que es necesario para proteger a la familia. Además en su reglamentación se enumera qué sujetos pueden constituir el patrimonio familiar, porque el propósito ante los diversos conflictos de Derecho Familiar, es que la célula social básica por excelencia esté protegida y por ello en este sentido el artículo 724 del Código en comento prescribe: “Pueden constituir el patrimonio familiar la madre, el padre o ambos, cualquiera de los cónyuges o ambos, cualquiera de los concubinos o ambos, la madre soltera o el padre soltero, las abuelas, los abuelos, las hijas y los hijos o cualquier persona que quiera constituirlo, para proteger jurídica y económicamente a su familia.”

El comentario obligado respecto a esta disposición es que la ley protegiendo la constitución del patrimonio familiar, permite a cualquier miembro de ésta o una persona aunque no fuera de la familia, que proteja jurídica y económicamente a quienes la integran o que alguien, quiera hacer un acto de generosidad, de calidad humana, de donación para que la familia esté protegida económicamente.

### 1. Copropiedad del patrimonio familiar.

La norma jurídica del Código Civil que reglamenta la transmisión en copropiedad a los miembros de la familia que se beneficia, se ubica en el artículo 725 de Código analizado ordenando: “La constitución del patrimonio de familia hace pasar la propiedad de los bienes al que quedan afectos, a los miembros de la familia beneficiaria; el número de miembros de la familia determinará la copropiedad del patrimonio, señalándose los nombres y apellidos de los mismos al solicitarse la constitución del patrimonio familiar”. Jurídicamente es una de las disposiciones más importantes en favor de la familia, porque como ocurría en el pasado y en algunos Códigos Civiles se sigue manteniendo así, se hablaba de esta figura de patrimonio familiar, que sólo la podían constituir un cónyuge y no cualquier persona, expresamente la ley decía no se transmite la propiedad a los miembros de la familia, quienes solamente tendrán el derecho de habitarla, pero este Código siguiendo al de Hidalgo y otros, dispone que se transmita y la figura que va a surgir es la de la copropiedad porque habrá

---

<sup>8</sup> Respecto de este precepto del Código Civil para el Distrito Federal y de los que después se citan, véase GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, 74ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2012.

tantos copropietarios como partes alícuotas del patrimonio familiar se den, considerando que el que lo constituyó lo transmite e incluso que en el Registro Público de la Propiedad se testa el nombre del propietario original y en su lugar se anota el de los varios nuevos propietarios. Dada esta figura el Código también ordena que debe haber un representante del patrimonio familiar porque quienes se han beneficiado de él deben estar representados para que éste, haga las veces de un mandatario y para que actúe por ellos, el cual será electo por la mayoría.

## 2. El patrimonio familiar es de orden público e interés social.

Para seguir la línea constitucional se habla de inalienabilidad, imprescriptibilidad, inembargabilidad e ingravabilidad, el artículo 727 mandata: “Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno”. Como lo dijimos antes, dada la fuerza local y territorial del Derecho Familiar, que en el país se circunscribe a los 31 estados que integran la República y el Distrito Federal, se exige que los bienes con lo que se constituye el patrimonio estén ubicados en el domicilio y además que sólo se puede tener un patrimonio para cada familia.<sup>9</sup>

## 3. Verdadera protección económica.

La tradición de siglos en México, fue que el patrimonio familiar jurídicamente no existía; pero además tenía un valor tan irrisorio, que no servía para proteger económicamente a la familia, no le podía dar una casa habitación adecuada y sus miembros no tenían ese salvoconducto económico que hoy en el Código Civil que estamos comentando, es para siempre porque devienen en copropietarios, en este caso el valor máximo del patrimonio familiar está totalmente al día con cálculos actuariales y por ello, decíamos que en el pasado, su valor, en una moneda válida en cualquier país que es el dólar norteamericano, en México en el siglo pasado, el valor máximo del patrimonio familiar era la cantidad equivalente a \$2,500 dólares, y que hoy resultaría más o menos una cantidad de \$50,000 pesos mexicanos, pero como decíamos la fórmula matemática, actuarial permite que en el siglo XXI quien quiera constituir un patrimonio familiar siguiendo esas normas, lo pueda hacer con un valor específico, aproximado a \$150,000 dólares norteamericanos, es decir ya se habla de una cantidad que puede ser de dos y medio millones de pesos, por ello el artículo 730 ordena: “El valor máximo

---

<sup>9</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 166.

de los bienes afectados al patrimonio familiar, señalados en el artículo 723, será por la cantidad resultante de multiplicar el factor 10,950 por el importe de tres salarios mínimos generales diarios, vigentes en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio, autorizando como incremento anual, el porcentaje de inflación que en forma oficial, determine el Banco de México. Este incremento no será acumulable.”

Es necesario en esta norma hacer una operación aritmética, poner al día a quien nos honra leyendo este artículo para saber que en el siglo XXI en la ciudad de México Distrito Federal, existe una norma que verdaderamente protege económicamente a la familia y a sus miembros y que no es el conflicto la vivienda o la habitación, sino una seguridad integral, como ya lo vimos antes, porque el objeto del patrimonio familiar es plural y porque puede incluir la casa habitación, los muebles, una parcela que se pueda cultivar e incluso algún giro industrial y comercial que se esté explotando entre miembros de la familia y los utensilios de esa actividad, lo que le da al patrimonio familiar una verdadera fuerza económica.

Como decíamos, si hiciéramos una operación “grosso modo” considerando lo que hoy es el sueldo mínimo en el país, tendríamos que llegar a una cantidad muy importante que sería un valor superior a los dos y medio millones de pesos, que tendría que incrementarse con el porcentaje de la inflación oficial no acumulable, lo que le da a esta figura una fuerza económica que beneficia a la familia, obviamente esto supera cualquier expectativa de hablar sólo de vivienda familiar, porque aquí es un concepto integral que incluye a la familia y su protección económica por medio de este patrimonio.

#### 4. Requisitos legales para constituirlo.

La ley también exige requisitos para constituir ese patrimonio y debe hacerse a través un representante común de la familia, quien con la simpleza de un escrito se dirigirá a un Juez Familiar diciendo de qué bienes inmuebles se trata, se inscriben y éstos van a constituir este patrimonio para que la familia quede perfectamente protegida.<sup>10</sup> Judicialmente el Juez de Derecho Familiar, debe aprobar la constitución del patrimonio e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, solicitándoselo al funcionario correspondiente, además si no se ha llegado al valor máximo que hemos mencionado se podrá pedir que el mismo se amplíe para beneficio de la familia.

---

<sup>10</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 166.

El legislador ha previsto las personas que pueden exigir judicialmente la constitución del patrimonio familiar y se especifican expresamente en el artículo 734 que dice: “Las personas que tienen derecho a disfrutar el patrimonio de familia son las señaladas en el artículo 725 y los hijos supervenientes, -es decir, quienes hayan quedado inscritos serán quienes disfruten ese bien-. Éstos 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 724, 725, 731 y 732.

##### 5. El gobierno obligado a proteger a las familias.

El Gobierno Federal y los de los estados de acuerdo a las normas que antes transcribimos del 27 y el 123 constitucionales, obligan a que el gobierno de facilidades para constituir el patrimonio familiar con lo que la familia estará bien protegida<sup>11</sup>.

Además esos terrenos para adquirirse y su forma de pago para constituir el patrimonio familiar, serán regulados por la Constitución, el propio Código Civil y quien venda en este caso el Gobierno, fija la forma y el plazo en que debe pagarse el precio de esos bienes considerando la capacidad económica del comprador, insistiendo nosotros en que ésta es la figura, la respuesta más adecuada para proteger económicamente a la familia<sup>12</sup>. En este caso, verbigracia el Gobierno Federal señala los requisitos específicos para que este patrimonio se constituya y así por ejemplo tienen que ser mexicanos, que tengan algún oficio o profesión, industria o comercio es decir que sean solventes, que tengan los instrumentos y los objetos para ejercer la ocupación a que se dedican, ingresos y que no tienen bienes, porque en caso contrario se declarará nula la constitución de ese patrimonio. Una vez que se constituya el patrimonio, prácticamente es gratuita esa operación, el mismo debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que así lo ordena el artículo 738 del Código en análisis que expresa: “La constitución del patrimonio de que trate el artículo 735, -que son los terrenos del gobierno para constituir el patrimonio familiar- 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.” Este numeral ratifica

---

<sup>11</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 167.

<sup>12</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 168.

que el Juez Familiar debe aprobar la constitución de ese patrimonio y que además se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en tantas partes, como copropietarios haya y para además surtir efectos frente a terceros.

Como estamos en presencia de la afectación de un bien que será inembargable, imprescriptible y que pasará a la copropiedad de los varios miembros de esa familia, la ley prohíbe que se constituya para defraudar a los acreedores, si así se hace ese patrimonio estará afectado y deberá revocarse porque se celebraron esos actos jurídicos auténticos para defraudar a personas a las que se deba algún crédito<sup>13</sup>.

## 6. Obligaciones.

De las obligaciones, una vez que se constituya el patrimonio, la familia “tiene obligación de habitar la casa, explotar el comercio y la industria y de cultivar la parcela. El Juez de lo Familiar puede, por justa causa autorizar para que se de en arrendamiento o aparcería, hasta por un año.” Se ratifica aquí el concepto genérico de vivienda, de casa-habitación e incluso como ya vimos, el objeto en el patrimonio familiar en la Ciudad de México es plural, incluye el comercio o la industria o la parcela cultivable, es decir un pedazo de tierra para beneficiar a la familia.

## 7. Causas de Extinción.

Después la ley pasa a las causas de extinción del patrimonio familiar, que atendiendo a que estamos en presencia de una copropiedad procedan estas causas cuando quienes han sido beneficiarios no necesitan alimentos; si la familia deja de habitar por un año la casa que es su habitación o su vivienda, si se trata de un comercio o de una industria o de cultivar la parcela, porque la hayan abandonado o porque se demuestre que es necesario extinguir y disponer del precio porque haya una gran necesidad o notoria utilidad para la familia, también si el Estado por causa de utilidad pública lo expropia y finalmente cuando hayan sido bienes que vendieron las autoridades del Poder Ejecutivo local, en este caso del Distrito Federal y se declare por el Juez que el patrimonio ha quedado nulo o rescindido en cuanto a esos bienes, entonces el mismo se extinguirá<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 168.

<sup>14</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 169.

Los efectos de la extinción del patrimonio respecto al Registro Público de la Propiedad y cuando sea por expropiación por causa de utilidad pública, se vinculan al Juez de lo Familiar ante quien debe tramitarse el procedimiento ordenado por la ley, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y además una vez que así se haga, debe comunicarse al Registro Público para la cancelación de la copropiedad de los diferentes miembros de la familia; si el patrimonio se extingue por causa de utilidad pública se hubieren expropiados los bienes, una vez que la misma proceda si el patrimonio se extingue sin necesidad de que lo declare el Juez, pero tendrá que cancelarse en el Registro, además se debe indemnizar a los miembros de la familia, repartiendo en partes iguales la cantidad que se haya recibido<sup>15</sup>.

Para terminar, el Código Civil da las reglas que deben aplicarse al precio del patrimonio, si hubiera habido una expropiación o un seguro derivado de un siniestro, qué causas se pueden invocar para disminuir el patrimonio familiar donde el Ministerio Público tiene que ser oído en el momento que se reduzca o se extinga el patrimonio, sus efectos y las reglas que se deben aplicar en caso de que hubiere muerto algún miembro de la familia.

Por lo que hace al dinero del patrimonio expropiado por indemnización o pago de un seguro por un siniestro, es decir por un incendio, ese dinero debe depositarse en una institución oficial de crédito para que en su momento se utilice para constituir un nuevo patrimonio familiar, además durante ese lapso, es decir un año el dinero es inembargable y se debe depositar el precio y el importe del seguro, si así hubiere ocurrido, además dice la ley “transcurrido ese lapso sin que se hubiere promovido la constitución de uno nuevo, la cantidad depositada se repartirá por partes iguales a los integrantes de la familia.

El Juez de lo Familiar podrá autorizar a disponer de él antes de que transcurra el año, atendiendo a las circunstancias especiales del caso.”<sup>16</sup> No tanto para expropiar o extinguir, sino para disminuir el patrimonio familiar, la ley ordena en primer lugar, que disminuirlo sea de notoria utilidad o de necesidad para la familia, tutelar de ese derecho o cuando el patrimonio familiar por razones que hayan aparecido después de que se constituyó y haya rebasado en 100% el valor que regula el artículo 730 de este Código y que sería el caso de llegar aproximadamente a dos y medio millones de pesos o su equivalente en dólares que podría ser aproximadamente de \$150,000 dólares norteamericanos.

---

<sup>15</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 169.

<sup>16</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 170.

Ante todo esto, como hay en juego dinero y valores como la copropiedad y hay menores, la ley exige que se oiga al Ministerio Público, tanto para extinguir cuanto para reducir el patrimonio de la familia y mandata que al extinguirse esos bienes deben liquidarse y que lo que se reciba, es decir su precio, se reparta en partes iguales<sup>17</sup>.

Termina esta regulación del Código Civil del siglo XXI del Distrito Federal, en relación al patrimonio familiar y vivienda, determinando qué reglas son aplicables en caso de que muera un miembro de la familia, en este sentido el numeral 746 bis dispone: “Si alguno de los miembros de la familia muere, sus herederos, si los hubiere, tendrán derecho a una porción hereditaria al efectuarse la liquidación, si no hubiere herederos, se repartirán entre los demás miembros de la familia.”

Aquí es conveniente hacer un comentario en función de que estamos hablando de la copropiedad y en ese sentido, si bien es inembargable e imprescriptible, si uno de los miembros de la familia muere a pesar de que la ley señala que se deberá repartir a los demás herederos, no hay una prohibición desde nuestra perspectiva de que el copropietario de su parte alícuota en el patrimonio familiar, pudiera disponer de ella en los términos que considerara más conveniente para una sucesión testamentaria.

## VI. TESIS JURISPRUDENCIALES A FAVOR Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR EN MÉXICO.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado estableciendo las siguientes tesis jurisprudenciales como criterios de protección del patrimonio familiar en México:

1. Patrimonio de familia. Los bienes que lo constituyen están fuera del comercio y, por ende, no son susceptibles de prescribir (legislación de los estados de chihuahua y nuevo león).

El patrimonio de familia se define como una institución de interés público, por el cual se destina uno o más bienes a la protección económica y sostenimiento del hogar y de la familia, cuya existencia está amparada en el artículo 123, fracción XXVIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual prevé que las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de familia, los cuales serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni a embargos, y serán transmisibles a título de

---

<sup>17</sup> GÜTRÓN FUENTEVILLA J.: *Código Civil para el Distrito Federal del 2000. Revisado, Actualizado y Acotado*, cit., p. 170.

herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios. Por su parte, el numeral 27, fracción XVII, párrafo tercero, de la propia Constitución, establece que 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. Ahora bien, en acatamiento a lo anterior, los Códigos Civiles para el Estado de Nuevo León y del Estado de Chihuahua organizan esta institución en los artículos 723 a 740, y 702 a 713, respectivamente, de los cuales deriva que el patrimonio familiar es un patrimonio de afectación, pues el bien del o los deudores alimentistas (como por ejemplo la casa habitación) queda afectado a fin de dar seguridad jurídica al núcleo familiar y así la familia tenga un lugar donde habitar, intocable para los acreedores de quien lo constituyó, pues no podrán embargarlo ni enajenarlo mientras esté afecto al fin de patrimonio de familia. Ahora bien, los numerales 1134 y 1139 de los códigos citados establecen, respectivamente, que sólo pueden prescribirse los bienes y las obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la ley. De ahí que, por mandato constitucional, mientras algún bien constituya el patrimonio de familia y no exista una declaración judicial o notarial que lo extinga, o bien, que esté dentro del caso de excepción de que se expropie, es inalienable, inembargable y no está sujeto a gravamen alguno, es decir, está fuera del comercio, entendiéndose como tal, aquel bien que por su naturaleza o por disposición de la ley no puede poseerse por algún individuo exclusivamente y, por tanto, al no estar dentro del comercio no es susceptible de prescribir.

Contradicción de tesis 385/2012. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Décima Región, con residencia en Saltillo, Coahuila, en apoyo del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil de Cuarto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 6/2007, que dio origen a la tesis IV.2o.C.77 C, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA AUSENCIA DEL RÉGIMEN DE PATRIMONIO FAMILIAR, EN EL BIEN INMUEBLE QUE SE PRETENDE USUCAPIR, CONSTITUYE

UNA CONDICIÓN NECESARIA DE LA ACCIÓN, QUE DEBE ANALIZARSE DE OFICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, agosto de 2008, página 1176, con número de registro digital: 169070; y el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Décima Región, con residencia en Saltillo, Coahuila, en apoyo del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 676/2012, cuaderno auxiliar 405/2012, en el que sustentó que el hecho de que el bien inmueble que se pretenda usucapir se encuentre sujeto al régimen de patrimonio familiar no lo torna imprescriptible.

Tesis de jurisprudencia 77/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha doce de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 8 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.<sup>18</sup>

2. Nulidad de la inscripción del patrimonio de la familia en el registro público de la propiedad y de comercio. Es materia de una acción especial.

Basta que esté constituido el patrimonio familiar e inscrito debidamente para que desde la fecha de su inscripción surta efecto y ya no pueda inscribirse embargo alguno, con independencia de quien lo haya constituido, porque su nulidad requiere de acción en la que se demuestre el vicio correspondiente. Es verdad que el artículo 739 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la constitución del patrimonio de familia no se hará en fraude de acreedores; sin embargo, la nulidad de esa constitución e inscripción debe ser materia de una acción con la pretensión específica de nulidad, deducida en un juicio promovido con ese objeto, pero no es susceptible de declararse incluso implícitamente a través de agravios en la apelación contra el auto que negó la inscripción del embargo, porque éste fue posterior a la inscripción del patrimonio familiar; dado que los artículos 123, apartado A, fracción XXVIII, constitucional y 727 del Código Civil para el Distrito Federal, disponen que los bienes que constituyan el patrimonio de la familia son inalienables y no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos. Entonces, si la constitución del patrimonio y su inscripción son anteriores al embargo, lo que revela que cuando éste se llevó a cabo, el inmueble

---

<sup>18</sup> Tesis: 1a./J. 77/2014 (10a.) Primera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Décima Época, p. 198, No. de registro 2008082, Jurisprudencia (Civil).

controvertido ya se encontraba afectado por la constitución de patrimonio familiar que incluso estaba inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ante tal circunstancia esa constitución e inscripción son oponibles al ejecutante y no pueden inobservarse bajo ninguna consideración, porque la nulidad en nuestro sistema jurídico requiere de declaración judicial en vía de acción.

Tercer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito.

Amparo en revisión 199/2011. Sergio García Rivas. 20 de octubre de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Benito Alva Zenteno. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Mariano Suárez Reyes.<sup>19</sup>

3. Patrimonio de la familia. Efectos de su inscripción en el registro público de la propiedad y de comercio.

Basta que la calidad de patrimonio familiar esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que produzca efectos frente a terceros, quienes desde la inscripción resienten perjuicio y quedan vinculados a respetar esa calidad o a impugnarla, cuando tengan legitimación para hacerlo. Al estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la constitución del patrimonio familiar, tal circunstancia no puede ser desconocida por la parte ejecutante, puesto que precisamente el efecto de su inscripción es el respeto por parte de terceros vinculados por el efecto publicitario. En tal virtud si la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 123, apartado A, fracción XXVIII y el precepto legal 727 del Código Civil para el Distrito Federal, disponen que los bienes que constituyan el patrimonio familiar serán inalienables, es patente que demostrada la declaración de que se decreta la constitución del patrimonio familiar sobre un inmueble, éste queda protegido contra todo gravamen y, por ende, no será sujeto a ninguno; además, no puede ser legalmente embargado con posterioridad a la fecha de la inscripción del patrimonio familiar, mientras no esté destruido el acto jurídico consistente en la constitución del patrimonio.

Tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito.

Amparo en revisión 199/2011. Sergio García Rivas. 20 de octubre de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Benito Alva Zenteno. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Mariano Suárez Reyes<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Tesis: I.3o.C.79 C (10a.) Primera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Libro 18, Marzo de 2013, Tomo III, Décima Época, p. 2043, No. de registro 2003087, Tesis Aislada (Civil).

4. El artículo 123, apartado A, fracción XXVIII, constitucional dispone: “Artículo 123. ... XXVIII. Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios”; además el artículo 727 del Código Civil para el Distrito Federal señala: “Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno”. De la interpretación literal de dichos preceptos constitucional y legal, resulta que un inmueble que se encuentre afectado a un patrimonio familiar es inembargable, con independencia de quien lo haya constituido, puesto que lo que regula la norma es que una vez constituido un patrimonio familiar no estará sujeto a embargo, por sus características de inalienable, entendiéndose por dicho vocablo, conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que son bienes que se encuentran fuera del comercio por disposición legal, obstáculo natural o convención, y es imprescriptible, lo que implica que la propiedad no se puede perder por el paso del tiempo.

Tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito.

Amparo en revisión 199/2011. Sergio García Rivas. 20 de octubre de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Benito Alva Zenteno. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Mariano Suárez Reyes<sup>21</sup>.

5. Patrimonio familiar. Para que sea inalienable e inembargable, debe formalizarse ante la autoridad judicial competente para que ésta ordene su inscripción en el registro público, una vez cumplidos los requisitos legales para conformarlo (legislación del estado de Nuevo León).

Conforme al último párrafo de la fracción XVII del artículo 27 del Pacto Federal, las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando qué bienes deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen alguno; empero, para que el nombrado patrimonio apropie las particularidades de ser inalienable e inembargable, debe erigirse como tal para lo cual, el interesado debe satisfacer los requisitos que la codificación civil de la entidad impone para tal efecto, entre los que destaca la obligación de aquél de acudir ante el órgano jurisdiccional que por

---

<sup>20</sup> Tesis: I.3o.C.78 C (10a.) Primera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Libro 18, Marzo de 2013, Tomo III, Décima Época, p. 2046, No. de registro 2003096, Tesis Aislada (Civil).

<sup>21</sup> Tesis: I.3o.C.77 C (10a.) Primera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Libro 18, Marzo de 2013, Tomo III, Décima Época, p. 2047, No. de registro 200309y, Tesis Aislada (Civil).

razón de su domicilio le corresponda, a fin de elevarle, por escrito, la solicitud por la que manifieste su interés por constituir el aludido patrimonio, según lo prescribe el arábigo 729 del Código Civil del Estado. Por tanto, el comentado patrimonio no se constituye de manera automática, al tenor de ciertos bienes que pueden clasificarse como de uso elemental o primario para la satisfacción de las necesidades básicas de un núcleo familiar, sino que debe formalizarse ante la autoridad judicial competente, a fin de que ésta, sancionando el cumplimiento de los requisitos legales para conformarlo, ordene su inscripción en el Registro Público, con el propósito de que los terceros estén en posibilidades de imponerse de él y, de esta manera, sea oponible en contra de éstos, el carácter de inalienable e inembargable que la Carta Magna le confiere.

Primer tribunal colegiado en materia civil del cuarto circuito.

Amparo en revisión 47/2005. Hugo Enrique Fiscal Contreras. 25 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Pérez. Secretario: Jorge Alberto Velázquez<sup>22</sup>.

ÍNDICE

---

<sup>22</sup> Tesis: IV.1o.C.42 C Primera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Junio de 2005, Tomo XXI, Novena Época, p. 827, No. de registro 178275, Tesis Aislada (Civil).