

382
rey



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"ACATLAN"

FALLA DE ORIGEN

**El Remate por Embargo de Bienes Inmuebles
no Inscritos en el Registro Público de la
Propiedad en el Derecho Civil del
Estado de México**

T R A B A J O

Presentado a los fines previstos en el artículo
19 del Reglamento General de Exámenes
de la UNAM

Por:

Juan José Serrano Díaz





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

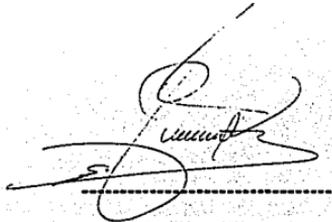
El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**EL REMATE POR EMBARGO DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL DEL
ESTADO DE MEXICO**

**EL REMATE POR EMBARGO DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL DEL
ESTADO DE MEXICO**

**Trabajo de tesis dirigido y aprobado por el Licenciado Isidro Maldonado Rodea con
fecha 24 de octubre de 1994, para que:**

Juan José Serrano Díaz obtenga el Título de Licenciado en Derecho.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isidro Maldonado Rodea', is written over a horizontal dashed line.

Vo. Bo.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan José Serrano Díaz', is written to the right of the 'Vo. Bo.' text.

A

**Mis padres, José René y Silvina
Graciela, porque con su ejemplo y
apoyo el sendero de la vida ha sido de
felicidad y anhelos.**

**Arita, lucero que sublima y brilla a lo
largo del camino.**

René Benito, esperanza de realización.

**Licenciado Oscar Uribe Benítez,
porque gracias a tí he
comprendido que para
conquistar la sabiduría no basta
el esfuerzo sistematizado sin la
sensatez que el espíritu
proporciona.**

Con infinita gratitud a la
Universidad Nacional
Autónoma de México,
por brindarme la oportu-
nidad de ser útil a
la sociedad.

A la Escuela Nacional de
Estudios Profesionales Acatlán,
maestros y compañeros, que con
fraternidad y apoyo han
compartido conmigo momentos
de reflexión y estudio para el
logro de mis aspiraciones.

P R E F A C I O

El tema del presente trabajo tiene su origen en un problema que durante mi pasantía afronte, y es, precisamente, la incertidumbre que en el foro reina sobre la procedencia del remate de los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, para lograr desentrañar la incógnita fue necesario el estudio de la figura del embargo y remate, así como su régimen jurídico, para que después de estudiarlo y analizarlo arribara a su verdadera naturaleza. Lo anterior no sería posible sin el apoyo decidido del Licenciado Isidro Maldonado Rodea quien, desde la judicatura, me alentó a la profundización del tema; por ello, mi más sincera gratitud.

INTRODUCCION

Resulta patético, que recurriendo a la figura jurídica del embargo sobre un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para garantizar el cumplimiento de una obligación personal, por falta de una adecuada publicidad de dicho gravamen, se esfume la garantía o bien ésta sea excluida dolosamente por el ejecutado, mediante actos fraudulentos apoyados en la falta del registro del gravamen.

Pero resulta aún más impresionante el que la garantía no pueda hacerse efectiva, mediante el remate, por la exigencia legal de la exhibición de un certificado de gravámenes que pesen sobre el bien embargado, mismo que no es factible presentar, simplemente, por no estar el referido bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo anterior, es interés del presente trabajo aportar una solución a esta problemática; por ello se recurre al análisis gramatical, doctrinario, legal y jurisprudencial de las figuras del embargo y el remate, así como al de su respectivo régimen jurídico, analizándose, por último, la problemática que presenta el remate de los bienes inmuebles cuando no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

INDICE

EL REMATE POR EMBARGO DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

DEDICATORIA	IV
PREFACIO	VI
INTRODUCCION	VII
INDICE	VIII
CAPITULO I. CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DEL EMBARGO	1
1.1 Etimología y significación gramatical	2
1.2 Conceptos doctrinales	2
1.3 Concepto legislativo	6
1.4 Concepto jurisprudencial	9

I.5 Concepto que se propone _____ **14**

I.6 Elementos del concepto _____ **15**

CAPITULO II. CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DEL REMATE _____ **17**

II.1 Etimología y significación gramatical _____ **18**

II.2 Conceptos doctrinales _____ **19**

II.3 Concepto legislativo _____ **24**

II.4 Concepto jurisprudencial _____ **27**

II.5 Concepto que se propone _____ **31**

II.6 Elementos del concepto _____ **31**

**CAPITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES
EN EL ESTADO DE MEXICO** _____ **34**

III.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos _____ **35**

III.2 Código de Comercio _____ **39**

III.3 Código Civil para el Estado de México _____ **41**

III.4 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México _____ **42**

III.5 Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México	44
III.6 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México	44
III.7 Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México	48
III.8 Ley Orgánica Municipal del Estado de México	49
III.9 Ley de Catastro del Estado de México	50

CAPITULO IV. REGIMEN JURIDICO DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES EN EL ESTADO DE MEXICO _____ **52**

IV.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	53
IV.2 Código de Comercio	57
IV.3 Código Civil para el Estado de México	59
IV.4 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México	62
IV.5 Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México	64
IV.6 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México	66
IV.7 Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México	69
IV.8 Ley Orgánica Municipal del Estado de México	70
IV.9 Ley de Catastro del Estado de México	71

CAPITULO V. PROBLEMÁTICA DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	74
V.1 Efectos del embargo	75
V.2 Procedencia de la anotación del embargo de bienes inmuebles cuando éstos se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad	83
V.2.1 Análisis del artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México	87
V.3 Procedimiento de la anotación	89
V.4 Procedencia del embargo de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad	91
V.5 Procedencia del remate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad	93
V.5.1 Análisis del artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México	95
V.6 Procedimiento del remate	98
V.7 Seguridad jurídica del adquirente por remate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad	101
CONCLUSIONES	104

CAPITULO I

CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DEL EMBARGO

I.1 ETIMOLOGIA Y SIGNIFICACION GRAMATICAL.

La palabra embargo es el verbo activo o transitivo de embargar, palabra ésta que tiene, a decir de Fernando Corripio¹, su origen en el siglo XII y proviene del latín vulgar imbaricare, de barra; teniendo como significado retener bienes judicialmente. Por otra parte, el Diccionario Pequeño Larousse² nos dice que embargar proviene del latín imparare, significando secuestrar.

La palabra embargo, en su acepción común, entraña la idea de un estado de limitación de disposición volitiva sobre un bien. Gramaticalmente es indigestión o empacho³.

I.2 CONCEPTOS DOCTRINALES.

Para el eminente procesalista Carlos Arellano García⁴ "El embargo es una

¹ Fernando Corripio Pérez, Diccionario Etimológico, p.163.

² Ramón García-Pelayo y Gross, Pequeño Larousse Ilustrado, p.385.

³ Loc. cit.

⁴ Carlos Arellano García, Derecho Procesal Civil en México, p.598.

institución jurídica en la que se afectan bienes o derechos de una persona física o moral, por mandato de autoridad estatal, para garantizar el pago de prestaciones pecuniarias a un sujeto pretensor."

En nuestra opinión este concepto nos parece bastante completo, puesto que si bien es cierto que el embargo es una institución jurídica que tiene como objetivo el garantizar las pretensiones de un acreedor mediante la afectación de los bienes de su deudor, también lo es que dicha afectación sólo la realiza una autoridad estatal.

En tanto, para el maestro José Becerra Bautista⁵ "El embargo es afectación y aseguramiento material de determinado bien al pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional. El embargo hace pasar de la potencia al acto, la prenda general que los acreedores tienen sobre todos los bienes del deudor, de conformidad con el artículo 2964 del Código Civil.", desde luego para el Distrito Federal; más adelante, el autor en consulta, nos dice al referirse a la naturaleza jurídica del embargo "Sostenemos, por tanto, que se trata de un gravamen real, temporal, oponible a terceros del que es titular únicamente el órgano jurisdiccional, sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos."⁶

⁵ José Becerra Bautista, *El Proceso Civil en México*, p.308.

⁶ *Ibid.*, p.310.

Cabe hacer la observación de que no siempre se lleva al cabo el aseguramiento material de los bienes embargados, pues sucede que, en el caso de embargo sobre inmuebles o de derechos de crédito por ejemplo, el aseguramiento únicamente es virtual.

Por su lado el Licenciado Cipriano Gómez Lara⁷ considera que el embargo "es un procedimiento cautelar inicial de una verdadera expropiación de carácter judicial; es decir, el embargo o secuestro judicial consiste en afectar determinados bienes del patrimonio de un deudor, y esa afectación implica que desde el momento del embargo dichos bienes están sufriendo o resistiendo una situación de limitación para el propietario, en cuanto a su disfrute y libre disposición."

Estamos de acuerdo en que el embargo es un procedimiento cautelar por el que se limita la propiedad de un bien determinado en cuanto a su disfrute y libre disposición por parte de su propietario, sin embargo, no constituye, el embargo, una expropiación de carácter judicial ya que está sólo se da por causa de utilidad pública y en el proceso civil la causa inmediata es de utilidad privada o particular; asimismo, ella sólo se da mediante indemnización, ésto atendiendo a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 805 al 811 del Código Civil del Estado de México.

⁷ Cipriano Gómez Lara, Teoría General del Proceso, p.343.

Para el maestro Rafael de Pina⁸ el embargo es la "intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado."

En efecto, la consecuencia ordinaria del embargo sobre un bien lo es que, el ejecutado queda conminado a velar por la conservación del bien o bienes que garantizan el pago del adeudo que se le reclama dentro del procedimiento judicial específico.

Asimismo, el tratadista Rafael Rojina Villegas⁹ nos dice que "el embargo es un depósito judicial, pero de naturaleza esencialmente distinta al contrato de depósito." Y que atendiendo a su naturaleza jurídica, en su concepto, "el embargo o secuestro judicial, sí crea derechos reales con características semejantes a los derechos reales de garantía."¹⁰

En atención a este concepto, se refleja la disyuntiva doctrinal en el sentido de la sustantividad del embargo, ya que para el autor en consulta tiene efectos de crear derechos reales sobre el bien embargado, en tanto que para otros autores sólo es garantía

⁸ Rafael de Pina, Diccionario de Derecho, p.248.

⁹ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano. tomo III, p.221.

¹⁰ Ibid., p. 220.

para la exigencia de un derecho personal.

Finalmente, los procesalistas Rafael Tena Suck y Hugo Italo Morales S.¹¹ nos dicen que "el embargo es la afectación y aseguramiento material de determinados bienes al pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional."

Ya nos hemos referido al aseguramiento material de los bienes afectados por embargo .

I.3 CONCEPTO LEGISLATIVO.

Dentro de la legislación Civil Mexicana no se define conceptualmente el embargo, como si lo hace el Código de Procedimientos Civiles Italiano¹² en su artículo 492 al decirnos que el embargo: "consiste en una intimación que el funcionario judicial hace al deudor para que se abstenga de cualquier acto que pueda causar la disminución de la garantía del crédito, que ha de especificarse con exactitud, sobre los bienes que se someten a la ejecución y sus frutos.". En cambio, sí se habla de él y se regula su

¹¹ Rafael Tena Suck y Hugo Italo Morales S., Derecho Procesal del Trabajo, p. 191.

¹² Código de Procedimientos Civiles Italiano, cit. por Rafael de Pina y Castillo Larrañaga, Instituciones de Derecho procesal Civil, 12a. ed. Ed. Porrúa, México 1978, p. 532., cit. por Arellano. Op cit., p. 598.

procedimiento en diversas leyes, códigos y reglamentos, cabe hacer mención de que dentro de nuestra legislación con frecuencia se le compara con el secuestro figura está muy afín a la objeto de nuestro estudio, sin embargo, no son la misma figura jurídica, por eso atingentemente el procesalista Eduardo Pallares¹³ nos dice: "El embargo propiamente dicho es un acto procesal por virtud del cual se aseguran determinados bienes, según la naturaleza de los mismos, para que estén a las resultas del juicio. En algunos casos, el aseguramiento consiste el secuestro de los bienes o sea en su depósito judicial, pero no siempre sucede así porque hay bienes que no pueden ser depositados, por ejemplo un crédito, derechos hereditarios, una concesión administrativa, etc. De esto se infiere que embargo y secuestro en su acepción más genuina, no se identifican, aunque la ley use con frecuencia la palabra embargo como sinónimo de secuestro. Este último ha sido considerado como depósito judicial y así lo reglamente el Código Civil."; en efecto, como se expreso líneas atrás el embargo se asimila con el secuestro, figura ésta que si se conceptualiza en la legislación mexicana y al respecto Código Civil del Estado de México lo define.

"ART. 2,393.-El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien deba entregarse."

¹³ Eduardo Pallares, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, p. 329.

"ART. 2,398.-Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez."

"ART. 2,399.-El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional."

De los preceptos transcritos se pueden hacer las siguientes observaciones en lo que es el secuestro y lo que es el embargo:

En lo que respecta a la definición que hace el artículo 2393 de lo que es el secuestro es evidente que, mientras que en el secuestro siempre habrá, necesariamente, el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero en el embargo no será imprescincible la existencia del tercero ni que la cosa a depositar sea objeto de litigio. Esto debido a que en el embargo el depósito de la cosa embargada puede caer en el mismo ejecutado o ejecutante, ya que no hay disposición legal alguna que lo prohíba; y que el embargo no siempre tiene como objeto asegurar una cosa litigiosa, sino garantizar el cumplimiento de una obligación.

El Código Civil del Estado de México al regular el secuestro lo clasifica en convencional y judicial siendo éste el que más se asimila al embargo, puesto que ambos sólo proceden por orden o mandato del Juez, sin embargo, el último de los preceptos

transcritos, en cuanto al régimen del secuestro nos remite al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, ordenamiento que considera al secuestro en su artículo 565 como el aseguramiento de bienes decretado por providencia precautoria y al respecto el precepto en mención reza: "El aseguramiento de bienes decretado por providencia precautoria, se rige por lo dispuesto en las reglas generales del secuestro. El interventor y depositario serán nombrados por el juez."

Una última observación a los preceptos transcritos y con la cual concluimos la similitud que hace el legislador entre el secuestro y el embargo es que en todo lo relativo al procedimiento del secuestro se nos manda a las reglas generales del mismo, dentro del Código Procesal respectivo, sin embargo no existen tales reglas pues, en el caso del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México únicamente se regula el procedimiento del embargo, de ahí que tomemos como concepto legislativo de embargo el que se da a la figura del secuestro.

1.4 CONCEPTO JURISPRUDENCIAL.

Dada la obligatoriedad de la jurisprudencia pronunciada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, artículo 192 de la Ley de Amparo, es de vital importancia

considerarla en nuestro estudio, amén de que es su criterio el que prevalecerá en situaciones concretas de litigio, no obstante que le sean contrarias opiniones doctrinales o precedentes que no integren jurisprudencia.

Respecto del embargo nuestro máximo tribunal a conceptualizado el embargo en diversas tesis entre ellas se destacan la número 766, visible en la página 1258 del volumen III de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que reza:

"EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA DEL

El secuestro no otorga al secuestrante un derecho real sobre lo embargado.

Quinta Epoca:

Tomo LIII, Pág. 2468. Aguirre Guillermo, Sucesión de.

Tomo LV, Pág.251. Assié Leonor.

Tomo LVII, Pág. 3008. Arce de Moreno Josefina.

Tomo LXI, Pág. 996. Valenzuela Policarpo, sucesión de.

Tomo LXVII, Pág.727. Banco Nacional de Crédito Agrícola, S.A."

Aunque no constituye jurisprudencia, pero debido a que en ella se contiene de manera explícita la concepción que nuestro máximo órgano jurisdiccional tiene de la naturaleza jurídica del embargo, nos permitimos transcribir la ejecutoria visible en la

página 1262 y 1263 del volumen III de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que dice:

"EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA DEL.

El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor de nuevo dueño; porque si esta existencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfecciona por el solo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación, el registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario no tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, el cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre

el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente a salido del patrimonio del deudor, por virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, a favor del tercero, se sancione un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor; pues el comprador que no ha inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del deudor, y aún cuando la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales, de su omisión no pueden prevalecerse aquellos acreedores que no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no ha tratado sino con la persona, es ésta y no a la cosa a la que deben dirigirse, razón por la que un inmueble que los acreedores embargaron, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del embargo, aunque no hubiese registrado el título de adquisición antes del secuestro, ya que este último, no da al que lo practica un derecho real sobre lo secuestrado.

Quinta Epoca: Tomo LII, Pág. 724. Cué Villar Luis."

Como se dijo renglones atrás, es el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el que habrá de prevalecer en la interpretación de la Ley al aplicarse a situaciones jurídicas concretas, a menos de que con la resolución que se pronuncie se de

una nueva interpretación, con la que se modifique la jurisprudencia contradicha, artículo 194 de la Ley de Amparo. Sin embargo, consideramos pertinente observar que el tema en estudio a sido apreciado por distinguidos estudiosos del Derecho con una naturaleza jurídica diversa a la que le sustenta nuestro máximo órgano jurisdiccional.

Efectivamente, mientras que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como se aprecia en la jurisprudencia y tesis de ejecutoria ya transcritas, sostiene que el embargo no crea derechos reales sobre el bien embargado, sino que sólo limita el derecho de propiedad sobre el mismo, pues se constituye en garantía del cumplimiento de una obligación personal la que, de no cumplirse de manera voluntaria por el deudor, podrá hacerse efectiva mediante el remate de sus bienes siempre y cuando éstos estén dentro de su haber patrimonial: jurisconsultos como Rafael Rojina Villegas¹⁴ han sostenido que "el embargo o secuestro judicial, si crea derechos reales con características semejantes a los derechos reales de garantía...Desde luego conviene decir que el embargo es un depósito judicial, pero de naturaleza esencialmente distinta al contrato de depósito... Por virtud del secuestro no se transforma el derecho de crédito, pero sí nace un nuevo derecho complementario de aquél... En efecto, es evidente que por el embargo no se constituye un derecho real de aprovechamiento, pues el embargante o el depositario en su caso, no están facultados para usar o gozar de las cosas secuestradas... Por consiguiente, la oponibilidad del embargo en cuanto a la preferencia, se manifiesta con los mismos caracteres jurídicos que en los derechos reales de

¹⁴ Rojina. Op. cit., p. 220 n 225.

garantía."

De igual manera, al señalar la naturaleza jurídica del embargo, el procesalista Eduardo Pallares¹⁵ nos dice: "Lo que caracteriza al embargo es que se asegura jurídica y materialmente (cuando éste último es posible) determinados bienes y se les afecta legalmente para hacer efectiva en ellos la sentencia que se pronuncie en el proceso... Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes, o con ellos mismos, en los casos en que procede legalmente su adjudicación al acreedor... creo haber demostrado que, contrariamente a los que sostiene la Suprema Corte de Justicia en diversas ejecutorias, el embargo produce derechos reales y no meramente personales;"

1.5 CONCEPTO QUE SE PROPONE.

Habiendo hecho una exploración sobre las diversas concepciones del embargo y su naturaleza jurídica considero pertinente dar mi opinión al respecto, pues bien, en nuestro concepto el embargo es el gravamen impuesto por la autoridad sobre bienes del deudor o presunto deudor de una obligación a efecto de constriñirlo a

¹⁵ Eduardo Pallares. Loc. cit.

cumplirla y en su defecto destinar los mismos al pago de la deuda mediante su venta.

I.6 ELEMENTOS DEL CONCEPTO.

1. Considero al embargo como un gravamen sobre los bienes de un deudor o presunto deudor, puesto que, mediante el mismo se limita su uso, disfrute y libre disposición no solo para su propietario, sino para cualquier tenedor legal del mismo o mismos, como lo pueden ser los depositarios e interventores.

2. El gravamen o carga, sólo puede ser impuesto por la autoridad la que, en términos del párrafo primero del artículo 16 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, habrá de ser competente, motivar y fundar la causa del embargo.

3. El gravamen impuesto sobre los bienes del deudor o presunto deudor tiene como finalidad contraerlo al cumplimiento de una obligación, ya sea de dar, hacer o no hacer.

4. Se habla de deudor o presunto deudor. dado que son los dos supuestos, nombrados de manera genérica, en los que la autoridad está facultada para molestar a

una persona en sus posesiones; el primero en razón de la ejecución de una resolución derivada del conocimiento de una causa, como sucede en la vía de apremio del proceso civil; en el segundo caso, es en razón de la presunción del incumplimiento de una obligación basada en la preconstitución de una prueba fehaciente de ello, como sucede en los juicios ejecutivos del procedimiento civil.

5. Se dice que, para el caso de no lograr la constricción del deudor de la obligación en su cumplimiento, los bienes gravados se destinan a ser vendidos, para que con su producto se haga el pago de la obligación, y ésto es entendible en razón de que el embargo constituye, potencialmente, garantía de cumplimiento voluntario o coactivo mediante la venta, puesto que, como dispone el artículo 2816 del Código Civil para el Estado de México, "El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley son inalienables o no embargables."

CAPITULO II

CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DEL REMATE

II.1 ETIMOLOGIA Y SIGNIFICACION GRAMATICAL.

La palabra remate, a decir de Fernando Corripio¹⁶, se deriva de las palabras re y matar, siendo la primera una "preposición inseparable que indica repetición, resistencia, negación."¹⁷ y la segunda, según el autor citado, probablemente provenga del latín vulgar *mattare* que comenzo a usarse como palabra castellana en el siglo X significando herir, golpear, quitar la vida, suprimir.¹⁸

Cabe hacer mención aquí que, las palabras remate, almoneda y subasta en el lenguaje jurídico y en la legislación Mexicana son empleados como sinónimos teniendo su origen, la segunda de ellas, en España.

Por otro lado, los autores Raúl R. García Coni y Angel A. Frontini¹⁹ nos dicen que: "la convocatoria del pueblo al pie del mástil en que ondea una bandera visible desde lejos", para la realización de algunos remates públicos, es también una forma publicista de atraer postores.", agregando en nota de ampliación de texto, respecto de dicha publicidad para la realización del remate, que "Este pude ser el origen de la

¹⁶ Corripio, Op. cit., p.163.

¹⁷ Ibid., p.397.

¹⁸ Ibid., p.294.

¹⁹ Raúl R. García Coni y Angel A. Frontini, Derecho Registral Aplicado, p. 16.

palabra "subasta", o "al pie del asta", aunque para algunos significa "subir hasta" la oferta definitiva.

Asimismo, la palabra remate ha sido utilizada comunmente como sinónimo de las palabras: término, fin y conclusión, entrañando la culminación de cualquier actividad, ya sea humana o de cualquier otra índole natural. Por último el Diccionario Pequeño Larousse²⁰ nos dice que gramaticalmente es lo que termina una cosa y que su acepción forense es la de adjudicación en subasta o almoneda.

II.2 CONCEPTOS DOCTRINALES.

Para el insigne procesalista Carlos Arellano García²¹ "el remate es la institución jurídica en cuya virtud se transmite el dominio de un bien mueble o inmueble embargado, por la autoridad estatal a la persona física o moral que ha reunido los requisitos legales para adquirirla dentro de la vía de apremio."

De la anterior concepción es pertinente hacer notar que, no siempre se

²⁰ García-Pelayo, Op. cit., p.887.

²¹ Arellano, Op. cit., p. 620.

transmite el dominio, ya que sí, como dice el insigne tratadista Ignacio Burgoa Orihuela²² "Se habrá advertido que utilizamos los conceptos y vocables "dominio" y "propiedad" indistintamente. Esta utilización se funda en la sinonimia que existe entre ambos, a pesar de que, mediante sutilezas apreciativas, se ha tratado de diferenciarlos.", es pertinente considerar la jurisprudencia número 1597, visible en la página 2577 del volumen VI de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que reza:

"REMATES.

Los remates no consuman irreparablemente el acto reclamado, por lo que se discute en el amparo, como cuestión fundamental, es precisamente la legitimidad de la adquisición, alegando que es el resultado de un procedimiento vicioso o inconstitucional; y además, no siendo los bienes raíces cosas fungibles, es posible restablecer la situación jurídica anterior a la violación de garantías, y el postor en un remate, no puede adquirir mayores derechos de los que tenía el propietario del predio rematado.

Quinta Epoca:

Tomo XXII, Pág. 195. Fierro Guevara Ignacio.

²² Ignacio Burgoa Orihuela, Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo, p. 128.

Tomo XXII, Pág. 1095. Boleaga Paulino.

Tomo XXV, Pág. 1690. Sullivan de Patiño J. L.

Tomo XXVII, Pág. 792. Foubert Carlos, Suc. de.

Tomo XXVII, Pág. 1222. Banco Hipotecario de Crédito Territorial Mexicano."

En tal virtud no es el Estado el que transmite la propiedad o dominio del bien rematado, sino el vendedor, aunque en contra de su voluntad, quien además está obligado a responder por la evicción en términos del artículo 784 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Por otra parte, cabe hacer mención de que no siempre el remate se lleva al cabo por virtud de la vía de apremio, sino que puede ser consecuencia lógica de la naturaleza del juicio, como lo son los ejecutivos por ejemplo, que no contemplan una vía de apremio, sino la inmediata ejecución de lo resuelto, también puede ser, el remate, consecuencia del acuerdo de las partes, tal como lo faculta el artículo 1051 del Código de Comercio.

Para el maestro José Becerra Bautista²³ el remate consiste, precisamente, en una venta judicial; asimismo nos plantea su naturaleza jurídica y nos dice: " Desde el

²³ José Becerra Bautista, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, p. 266.

punto de vista teórico se ha discutido la naturaleza jurídica de la venta en remate pues algunos la han considerado como una venta de derecho privado, otros como una venta de derecho público y finalmente como una venta de carácter procesal."

Aunque no nos da su opinión respecto de la naturaleza jurídica del remate, es propio considerar que asume la posición de que el remate tiene naturaleza jurídica de una venta de carácter procesal, pues, citando a Salvatore Satta nos dice: "Para SATTÀ la venta en remate se efectúa dentro del ejercicio de la actividad jurisdiccional del Estado. Esto no puede ser pasado por alto pues si la venta en remate fuera una venta de carácter privado el Estado debería responder de la evicción y saneamiento y como esto no sucede, concluye que no debe buscarse fuera del proceso lo que sólo en el proceso tiene explicación."²⁴

Por otra parte, el licenciado Cipriano Gómez Lara²⁵, al analizar la vía de apremio, nos dice: "El final normal de ese secuestro o embargo es que los bienes afectados sean posteriormente sacados a remate y que con el producto de dicho remate, que no es sino una venta pública, se haga pago al acreedor de lo que el deudor condenado por la sentencia no le pagó voluntariamente, ya sea porque no pudo o no quiso hacerlo."

²⁴ José Becerra Bautista, Introducción..., p. 267.

²⁵ Gómez, Op. cit., p.343.

De manera concreta el autor en estudio colige que el remate no es sino una venta pública, cabe hacer mención aquí que se alude como pública no atendiendo a su naturaleza, es decir, no como de derecho público, sino por la publicidad con la que esta se realiza.

Para el maestro Rafael de Pina²⁶ el remate es la "Declaración de preferente formulada por el juez en la vía de apremio, respecto de una de las posturas hechas en la correspondiente subasta, en el caso de que haya habido varias, o la de ser aceptable la que se hubiera hecho con carácter de única."

Cabe recordar que no siempre el remate debiene en la vía de apremio, tal como sucede en el juicio ejecutivo mercantil.

De manera muy acertada y completa el procesalista Eduardo Pallares²⁷ nos dice que remate es "La acción de rematar o sea de concluir o terminar una cosa. En el Derecho procesal esta palabra tiene dos significados:

a) La adjudicación que se hace a una persona del bien embargado que sale en venta en subasta o almoneda.

²⁶ De Pina, Op. cit., p. 427.

²⁷ Pallares, Op. cit., p. 700

b) La diligencia misma en que se lleva a cabo la subasta o almoneda. Rematar un bien significa, por lo tanto, no sólo ponerlo en venta pública por orden y con la intervención de una autoridad judicial o administrativa, sino también adquirirlo en dicho acto."

Finalmente nos dice que por su naturaleza "el remate es un acto jurisdiccional".²⁸

Los procesalistas Rafael Tena Suck y Hugo Italo Morales S.²⁹ nos dicen: "debemos concluir, que el remate se lleva a cabo en una diligencia llamada subasta o almoneda que es el conjunto de actos procesales que realiza el juez para vender públicamente los bienes embargados al mejor postor."

II.3 CONCEPTO LEGISLATIVO.

Al igual que al embargo, la legislación mexicana no define al remate, no

²⁸ Ibid., p. 701.

²⁹ Tena ..., Op. cit., p. 200.

obstante ello de la regulación que se hace del mismo podemos inferir la acepción que el legislador le da, y es que, evidentemente, como lo señala la doctrina, se trata de una venta pública. En efecto, lo anterior se comprende de los artículos 564 y 565 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que rezan:

"ART. 564. Toda venta que conforme a la ley deba de hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este capítulo, salvo en los casos que la ley disponga expresamente lo contrario."

"ART: 565. Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que se actúe el juez que fuere competente para la ejecución."

Por otra parte, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en sus artículos 758 y 763 nos dan la pauta para conceptualizar el significado legal del remate, dichos preceptos dicen:

"ART. 758.- Todo remate será público y deberá efectuarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución, dentro de los treinta días siguientes a haberlo mandado anunciar; pero en ningún caso mediarán menos de siete días entre la publicación del último edicto y la almoneda. Cuando los bienes estuvieren ubicados fuera de la jurisdicción del juez, se ampliarán dichos términos por razón de la

distancia, atendiendo a la mayor, cuando fueren varias."

"ART. 763.- Valuados los bienes, se anunciará su venta por dos veces, de siete en siete días, publicándose edictos en el periódico Gaceta del Gobierno y en la tabla de avisos o puerta del juzgado, en los términos señalados. Si los bienes estuvieren ubicados en diversos Distritos, en todos éstos se publicarán los edictos, en la puerta del juzgado correspondiente."

Efectivamente, el establecerse que "todo remate será público" se infiere la realización de una venta, lo que se corroborará con el hecho de que, en el Estado de México, "Valuados los bienes, se anunciará su venta por dos veces," sin embargo, la publicidad no solo deviene del interés de que mediante la venta de los bienes embargados y que con su producto se haga pago al acreedor se ponga fin al procedimiento, también deviene del principio procesal de publicidad que rige en todo juicio preconizado en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que dice:

"ART: 130.- Las audiencias serán públicas en todos los tribunales, hecha excepción de las relativas a los casos de divorcio y de las demás que, a juicio del tribunal, convenga que sean escritas.

El acuerdo será reservado."

Por último, El Código Civil del Estado de México en su libro cuarto titulado "De las obligaciones", segunda parte, subtitulada "De las diversas especies de contratos" y precisamente en su título segundo relativo a la compraventa, regula en su capítulo IX las ventas judiciales en el que el artículo 2177 reza:

"ART. 2177.- Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresen en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles."

II.4 CONCEPTO JURISPRUDENCIAL.

Como ya se dijo, al hacer nuestro análisis sobre el embargo, por la prevalencia del criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el foro mexicano es de vital importancia su estudio, sin embargo, como la jurisprudencia no es más que, como lo dice la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, la interpretación de la voluntad del legislador, es decir, es la interpretación de la Ley que la Suprema Corte de Justicia de la Nación efectúa en determinado sentido, y que resulta obligatoria por ordenarlo así las disposiciones legales expresas; esta interpretación, hasta el momento, no

se ha hecho conceptualizando, en concreto, el término remate, pero, al igual que la legislación y algunos conceptos doctrinales, nuestro máximo órgano jurisdiccional considera al remate como una venta pública, lo anterior se desprende de las jurisprudencias número 1597 y 1598, visibles en las páginas 2577 y 2580 respectivamente del volumen VI de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que rezan:

"REMATES.

Los remates no consuman irremediablemente el acto reclamado, por lo que se discute en el amparo, como cuestión fundamental, es precisamente la legitimidad de la adquisición, alegando que es el resultado de un procedimiento vicioso o inconstitucional; y además, no siendo los bienes reices cosas fungibles, es posible restablecer la situación jurídica anterior a la violación de garantías, y el postor en un remate, no puede adquirir mayores derechos de los que tenía el propietario del predio rematado.

Quinta Epoca:

Tomo XXII, Pág. 195. Fierro Guevara Ignacio.

Tomo XXII, Pág. 1095. Boleaga Paulino.

Tomo XXV, Pág. 1690. Sullivan de Patiño J. L.

Tomo XXVII, Pág. 792. Foubert Carlos, Suc. de.

Tomo XXVII, Pág. 1222. Banco Hipotecario de Crédito Territorial Mexicano."

"REMATES.

Las violaciones cometidas en el curso de los procedimientos para llevar a cabo el remate de bienes embargados, no deben juzgarse sino hasta que el remate se apruebe en definitiva; pues de otra suerte, sería imposible llegar hasta la venta de los bienes, demorándose indefinidamente la ejecución de las sentencias con notorio perjuicio de la administración de justicia; el remate mismo, no tiene eficacia jurídica, sino hasta que se apruebe por resolución que cause estado, pudiéndose en último término, apelar del auto que aprueba o desaprueba el remate; por lo cual, el amparo es improcedente contra los procedimientos que proceden al remate.

Quinta Epoca:

Tomo XXV, Pág. 1395. Garcia Alvarez Toribio, Suc. de.

Tomo XXV, Pág. 2596. Cobos Francisco y Modesto.

Tomo XXVI, Pág. 406. Molina Herrera Dionisio.

Tomo XXVII, Pág. 797. Bretón Gustavo.

Tomo XXXI, Pág. 1320. Amaya Leocadio."

Por su importancia y aplicatoriedad al tema en estudio, es decir, la conceptualización del remate como venta pública, me permito transcribir la tesis relacionada visible en la página 2582 del volumen VI de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, mismo que reza:

"REMATES. EDICTOS.

La publicación de edictos, en la forma ordenada por la ley, es una garantía que se otorga a favor de los deudores, para el efecto de que, por virtud del anuncio, puedan concurrir postores al remate, y si las publicaciones no se hicieron conforme a la ley, y el deudor pide amparo contra la sentencia que aprobó el amparo apoyándose en la violación legal ya dicha, sin duda alguna se ajusta a la jurisprudencia establecida por la Corte, sobre que el amparo sólo cabe contra la sentencia definitiva que aprueba el remate.

Quinta Epoca: Tomo XXVI, Pág. 592. Pacheco José C."

Sólo queda concluir que, la Suprema Corte de Justicia de la Nación es reticente para determinar la naturaleza jurídica del remate, no obstante ello, queda de palmario que, asumiendo a la doctrina predominante, el remate encuentra su naturaleza jurídica en una venta de carácter procesal.

II. 5 CONCEPTO QUE SE PROPONE.

Habiendo hecho una exploración sobre las diversas concepciones del remate y su naturaleza jurídica considero pertinente dar mi opinión al respecto, pues bien, en nuestro concepto el remate es la venta pública, de bienes muebles e inmuebles en propiedad o posesión del deudor de una obligación, hasta el momento en que se gravaron, de naturaleza procesal, hecha por la autoridad como acto coactivo , para que con su producto se haga pago a su acreedor.

II.6 ELEMENTOS DEL CONCEPTO.

- 1. Es el remate una venta pública en virtud de lo dispuesto por los artículos**

130, 564, 758 y 763 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y 2177 del Código Civil del Estado de México, ya transcritos y considerados en el numeral tres de este capítulo.

2. La venta puede ser de bienes muebles o inmuebles indistintamente o conjuntamente, siempre que hayan sido señalados para garantizar el cumplimiento de una obligación.

3. Los bienes a rematar deben estar en posesión o ser propiedad del deudor de una obligación, lo primero porque, ella, da la presunción de la propiedad, artículo 773 del Código Civil del Estado de México y el adquirente de bienes por vía de remate, no puede adquirir, sobre dichos bienes, más derechos que los que tenía su poseedor al momento de ser gravados, según vimos en jurisprudencia transcrita en el numeral dos de este capítulo. Y lo segundo, por estar obligado el deudor a responder del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, artículo 2816 del Código Civil del Estado de México.

4. La venta es de naturaleza procesal, toda vez que para su realización se dan dentro de un conjunto de actos regulados por la Ley.

5. Es realizada por la autoridad, ante la renuencia del deudor de responder

al cumplimiento de sus obligaciones.

6. Es acto coactivo de la autoridad, por ser la que detenta el poder público del Estado.

7. Por último, el remate tiene como objeto indemnizar, osea dejar sin daño, al acreedor de una obligación, mediante la destinación del producto de la venta a la liquidación o cumplimiento de la obligación reclamada.

CAPITULO III

REGIMEN JURIDICO DEL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES EN EL ESTADO DE MEXICO.

En el presente capítulo, al igual que el consecuente, me limitaré a mencionar los preceptos legales que regulan la institución jurídica del remate y del embargo, respectivamente, y de manera excepcional se harán comentarios de ellos, puesto que su análisis será materia de los últimos dos capítulos de la presente tesis.

Por otra parte, por cuestión de orden, su mención se hará de forma progresiva y de manera ascendente.

III. 1 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El artículo 5 constitucional establece la libertad y derecho al trabajo y la hipótesis última de su párrafo primero establece que: "Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.", de lo que se deriva que éste es embargable, pero dicho embargo únicamente lo podrá ordenar la autoridad judicial con las limitaciones establecidas por el artículo 123.

El artículo 7 constitucional establece la libertad de prensa o imprenta y la hipótesis última de su párrafo primero establece que: "En ningún caso podrá secuestrarse la imprenta como instrumento del delito.". Esto tiene como origen las múltiples restricciones que

en antaño realizaban los gobernantes para limitar la libre expresión de ideas, y como finalidad, en la actualidad, que estas fluyan siempre que se respete la vida privada la moral y la paz pública; no obstante lo anterior, cabe mencionar que la imprenta si puede ser objeto de embargo cuando es necesario para que se de cumplimiento a una obligación de carácter civil, administrativo o laboral.

El párrafo segundo del artículo 14 Constitucional consagra la llamada garantía de audiencia, en efecto, el mencionado párrafo reza: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.". De lo transcrito se desprende que para la práctica del embargo, por constituir una privación de derechos, como regla general y de posesiones entratándose de bienes muebles, sólo será producto de juicio, sin embargo, también puede ser producto de una prueba preconstituida la que desde luego admite objeción, ante tal caso estamos en presencia de los juicios ejecutivos, que tienen como origen un documento o documentos que traén aparejada ejecución, no obstante que en estos casos no media el juicio concluido, si se cumple con las formalidades esenciales que para el procedimiento se requieren y que de igual manera autoriza el artículo 16 del ordenamiento legal en comento.

Por otra parte, el precepto en comento establece en su párrafo cuarto el llamado principio de legalidad al cual está sujeto la realización del embargo.

La garantía de legalidad y procedimiento se encuentra consagrada en el artículo 16 constitucional, a la que de igual forma está sujeta la realización del embargo, en efecto, éste sólo puede ser realizado mediante mandamiento escrito de la autoridad competente, que además debe fundar y motivar la causa legal de su procedimiento, es decir el porque del embargo.

El artículo 22 establece la prohibición de confiscar bienes como pena, sin embargo, autoriza la multa, que desde luego no habrá de ser excesiva, la que si por alguna circunstancia el sancionado no cumple con su pago queda expedita la vía del embargo, en el procedimiento administrativo, para hacerla efectiva.

En virtud de que el derecho de propiedad sobre la tierra tiene su fundamento constitucional en el artículo 27, por la complejidad del mismo, su naturaleza y extensión sólo se transcriben los partes de él que importan al tema en estudio, al respeto en su parte conducente reza: "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...XVII.-...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 gravamen ninguno;..."

De lo anterior se desprende que los particulares tiene el derecho a la propiedad sobre la tierra, bien inmueble que puede estar sujeto a gravamen para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de su detentor; no obstante ello, no podrá ser sujeto de gravamen alguno cuando constituya el patrimonio de familia.

El artículo 123 establece en las fracciones VIII y XXVIII de su apartado A) lo siguiente: "VIII. El salario mínimo quedará exceptuado de embargo, compensación o descuento;...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;...".

Asimismo, la fracción VI del apartado B) del artículo 123 dice: "VI. Sólo podrán hacerse retenciones, descuentos, deducciones o embargos al salario, en los casos previstos en las leyes;..."

III.2 CODIGO DE COMERCIO.

Toda vez que el embargo es una figura de naturaleza procesal, es pertinente mencionar al artículo 1054, ya que el referido artículo ordena la supletoriedad de los ordenamientos procesales locales para regular los juicios mercantiles en todo aquello no previsto en el Código de Comercio, en tal virtud habrá de aplicarse, supletoriamente, las disposiciones de los Códigos Procesales locales en todo lo relativo al embargo y que no se encuentre previsto en el Código de Comercio, en efecto el artículo 1054 dice: "En caso de no existir compromiso arbitral ni convenio de las partes sobre el procedimiento ante tribunales en los términos de los anteriores artículos, salvo que las leyes mercantiles establezcan un procedimiento especial o una supletoriedad expresa, los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva."

El artículo 1143 del Código de Comercio nos establece que para dar curso a cualquier recusación en las diligencias precautorias, en los juicios ejecutivos y en los procedimientos de apremio deberá previamente haberse hecho el embargo de bienes, precepto que armoniza con lo dispuesto por el artículo 1394 del mismo ordenamiento; ahora bien, en términos del artículo 1171 el embargo también puede ser motivo de una medida precautoria, la que al autorizarse sólo será en relación al monto de lo que se

demande, tal como lo dispone el artículo 1178, y que al ser solicitada deberá fundarse en documento que traiga aparejada ejecución, pues de lo contrario el solicitante deberá dar fianza de responder de los daños y perjuicios que se sigan con la ejecución de resultar improcedente esta y haberse practicado, artículo 1179. El embargo practicado por vía precautoria, según dispone el artículo 1184, será en términos de los artículos 1392, 1394 y 1395.

En el supuesto de un juicio ordinario en el que se produzca la confesión judicial haciendo prueba plena y afecte a toda la demanda, existe la potestad del actor para pedir la cesación del juicio ordinario procediéndose a la vía ejecutiva, en consecuencia a la realización del embargo en bienes del demandado, artículo 1288.

Asimismo, en la ejecución de una sentencia o convenio en el que no haya bienes embargados, dispone el artículo 1347, se procederá al embargo, estándose a los artículos 1397, 1400 y 1410 a 1413.

Cuando practicado embargo alguno se presenta tercería excluyente, el ejecutante está facultado para solicitar la realización o ampliación de embargo en bienes del deudor, artículo 1375.

El Código en comento regula en el título tercero de su libro quinto,

comprendido por los artículos 1391 al 1414, todo lo relativo a los juicios ejecutivos y es precisamente los artículos 1392, 1393, 1394, 1395, 1399 los que mencionan el procedimiento del embargo.

III.3 CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

De gran importancia resulta transcribir el texto del artículo 2393 del Código Civil del Estado de México, el que dice: "El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien deba entregarse.", asimismo, el artículo 2398 nos dice que: "Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez." y el 2399 que éste habrá de regirse por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles.

Dispone la fracción II del artículo 2894 que, se habrá de anotar, de manera preventiva, en el Registro Público de la Propiedad el mandato y acta de embargo practicado en los bienes inmuebles del deudor. Y la fracción IV señala también a las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.

III.4 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

Dispone el artículo 560 del ordenamiento en consulta que, el secuestro provisional como medida precautoria, sin ser fundado en título ejecutivo habrá de realizarse previa fianza que otorgue el solicitante y el artículo 565 señala que el procedimiento para su realización será el establecido en las reglas generales para el secuestro; ahora bien, en los juicios ejecutivos del orden civil, al ser admitida la demanda se ordenará la practica del embargo en bienes del deudor, pues así lo dispone el artículo 638, mismo que se verificará, según dispone el artículo 639, con el procedimiento señalado para los embargos en la vía de apremio; asimismo, el que pretenda embargar podrá, desde la presentación de la demanda, nombrar depositario de los bienes que pretenda embargar, artículo 640.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México regula en el título quinto, de su libro segundo, la vía de apremio y al respecto el artículo 706 reza: "Si el ejecutante optare en cualquiera de los casos enumerados en el artículo anterior por el resarcimiento de daños y perjuicios, se procederá a embargar bienes del deudor por la cantidad que aquél señalare y que el juez podrá moderar prudentemente, sin perjuicio de que el deudor reclame sobre el monto. Esta reclamación se sustanciará como el incidente de liquidación."

Asimismo, del capítulo II del título quinto en comento, se destacan los artículos 720, 722, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 737, 738, 739 y 748 por contener el procedimiento del embargo.

Ahora bien, en los casos de tercería excluyente de dominio, dispone el artículo 807 que si el actor y el demandado la aceptan, o no dan contestación a la demanda, el juez, sin más trámite, mandará cancelar los embargos.

También es de considerarse que, en el procedimiento especial de desahucio, el arrendador está facultado para solicitar el embargo en bienes del arrendatario para garantizarse así el pago de las pensiones reclamadas, pudiéndose realizar, a elección del actor, el embargo al momento de notificarse la demanda o al momento de realizarse el lanzamiento, según dispone el artículo 857.

Por último, en los juicios concursales, una vez que se haya declarado el concurso, el juez procederá como dispone la fracción III del artículo 903 que reza: "ART. 903.- Declarado el concurso el juez resolverá:...III. Decretar el embargo y aseguramiento de los bienes, libros, correspondencia y documentos del deudor, diligencias que habrán de practicarse en el día, sellando las puertas de los almacenes y despacho del deudor y muebles susceptibles de embargo que se hallen en el domicilio del mismo deudor;..."

III.5 LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MEXICO.

Al regular en el capítulo decimosegundo la responsabilidades de los servidores públicos de la judicatura, la Ley Orgánica establece en la fracción XIII del artículo 121 que es falta de los jueces el: "Decretar un embargo o ampliación de él, sin que se reúnan los requisitos de ley, o negar la reducción o levantamiento del mismo, cuando se compruebe en autos, de manera fehaciente, que procede una y otra;". De la misma manera establecen las fracciones II Y V del artículo 126 que son faltas de los ejecutores y notificadores: "Retardar indebida o maliciosamente las notificaciones, emplazamientos, embargos o diligencias de cualquier clase que les fueren encomendadas;" y "Practicar embargos, aseguramientos, retención de bienes o lanzamientos, a personas físicas o morales que no sean las designadas en el auto respectivo, o cuando en el momento de la diligencia o antes de retirarse el personal del juzgado, se demuestre que esos bienes son ajenos; para comprobar tal situación, en todo caso, deberá agregar a los autos la documentación que se les presente, a efecto de dar cuenta a quien hubiere ordenado la diligencia.".

III.6 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.

El artículo 34 del ordenamiento en análisis nos dice que: "Todo documento que se presente para su inscripción [ante el Registro Público de la Propiedad] estará acompañado de copia autorizada en su caso, por el funcionario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo.

Cuando en un mismo documento consten varios actos inscribibles en distintos libros, se adjuntarán tantas copias como actos contenga y el Registrador podrá cotejar la copia simple, previo el pago de los derechos correspondientes." Procedimiento al que está sujeto el embargo.

Además el documento que ordena la inscripción de un embargo está sujeta a la calificación que refiere el artículo 37, mismo que dice: "Presentado un documento para su inscripción o anotación, el Registrador examinará, dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la Ley y si en su caso, contiene los datos a que se refiere el artículo 32 de este Reglamento.

En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes.

En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado, con expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción.

Para los casos de depósito de documentos se observarán en lo conducente, las mismas disposiciones."

Ahora bien, tratándose del embargo de bienes un acto jurídico que afecta su libre uso, disfrute o disposición, establece el artículo 48 que dicho embargo sólo será anotable cuando se encuentre previamente inscrita la propiedad sobre los mismos.

Por otro lado, el artículo 67 establece que, al igual que la anotación de un embargo, para su cancelación se requiere el mandamiento escrito de la misma autoridad que lo hubiere ordenado.

El artículo 98, precisamente en su fracción X, establece que en el libro segundo, de la sección primera, se inscribirán: "En general, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o se limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad, excepto los, actos previstos por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil, que serán anotables.", dichas

fracciones se refieren a la orden de embargo y al embargo mismo; y el artículo 99 del reglamento en estudio establece el procedimiento para hacer la anotación en el libro respectivo, la que habrá de ser marginal.

Por su parte los artículos 108 y 112 rezan:

"108.- En las anotaciones preventivas por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil, se expresarán los datos del juicio en el que se haya expedido la orden; se indicará, en su caso, el importe de lo que por principal, intereses y accesorios legales sea motivo del aseguramiento."

"112.- La anotación preventiva que deba de hacerse por resolución judicial, se verificará a virtud del mandamiento del Tribunal, a la que se acompañará por duplicado copia certificada de la resolución y de las demás actuaciones que sean objeto de registro."

III.7 LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE MEXICO.

La fracción XXVI del artículo 21 establece que corresponde a la Secretaría General de Gobierno organizar, dirigir y vigilar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tanto que a la Secretaría de Finanzas y Planeación corresponde, en términos de la fracción VIII del artículo 24 Ejercer la facultad económico-coactiva conforme a las leyes relativas, entendiéndose también al embargo como un acto coactivo cuya finalidad lo es el cumplimiento de una obligación que puede valorarse económicamente.

Ahora bien, siendo el tema central de este trabajo el remate por embargo de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es pertinente considerar que hay otras formas de controlar y conocer la titularidad de los bienes inmuebles, pues al respecto establece la fracción V del artículo 31 que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas promover, apoyar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

III.8 LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO.

Si bien, como se menciona renglones atrás, hay diversas formas para conocer la titularidad de los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, la ley en análisis establece en la fracción XXIV del artículo 31 que son atribuciones de los ayuntamientos el: "Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas; convenir con otras autoridades el control y vigilancia sobre la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas; planificar y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de las localidades conurbadas;".

Por otra parte, es pertinente señalar que, en términos del artículo 51 fracción III los presidentes municipales están impedidos para juzgar en los asuntos relativos a la propiedad o posesión de bienes muebles o inmuebles o en cualquier otro asunto de carácter civil; siendo obvio que tampoco podrán ordenar ni intervenir, mediante su imperium, en la realización de embargos, salvo cuando la Ley los faculte expresamente. Facultad, que de manera determinante señala la fracción III del artículo 151 tampoco tienen los oficiales conciliadores y calificadores.

III.9 LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MEXICO. .

Del ordenamiento legal en análisis establece el artículo 1: "Esta ley tiene por objeto regular la actividad catastral en el territorio del Estado y establecer el procedimiento técnico para obtener los elementos para la determinación del impuesto predial. Sus disposiciones son de orden público e interés general." .

Ahora bien, debemos entender por actividad catastral la inherente al censo o padrón estadístico de los bienes inmuebles en su carácter de fincas urbanas o rústicas, que para los efectos de la práctica de un embargo es pertinaz considerarse la existencia de su registro ante la oficina catastral correspondiente.

Amén de lo anterior, el artículo 5 fracción VII en su inciso c) establece que compete al Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, registrar en el padrón catastral la información referente a bienes inmuebles que compete inscribir al Registro Público de la Propiedad; ello en virtud de que los bienes inmuebles que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, constituyen, potencialmente, un bien registrable y que independientemente de ello también son, potencialmente hablando, garantía del cumplimiento de una obligación y por ende embargables. Tan es así que cuando se pretenda trabar embargo sobre un

bien no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se podrá verificar que el mismo es propiedad del ejecutado, si éste ha si se ha obstenado ante las autoridades catastrales, mediante la certificación que el Instituto catastral expida en términos del artículo 13 de la ley en comento.

Cabe resaltar que, si bien es cierto que el registro de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad es una facultad potestativa de su detentor, para darle publicidad a la calidad de su posesión, la inscripción de la propiedad o posesión del mismo bien en el padrón catastral le es una obligación, como al efecto lo establece el artículo 32.

CAPITULO IV

REGIMEN JURIDICO DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES EN EL ESTADO DE MEXICO.

IV. 1 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El párrafo segundo del artículo 14 Constitucional consagra la llamada garantía de audiencia, en efecto, el mencionado párrafo reza: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.". De lo transcrito se desprende que para la práctica del remate, por constituir una privación de derechos de propiedad, sólo será producto de juicio, sin embargo, también puede ser producto de un procedimiento económico-coactivo de naturaleza administrativa o de una determinación judicial, que no sea precisamente resolución definitiva o sentencia, no obstante que en estos casos no media el juicio concluido, sí se cumple con las formalidades esenciales que para el procedimiento se requieren y que de igual manera autoriza el artículo 16 del ordenamiento legal en comento.

Por otra parte, el precepto en comento establece en su párrafo cuarto el llamado principio de legalidad al cual está sujeto la realización del remate.

La garantía de legalidad y procedimiento se encuentra consagrada en el

artículo 16 constitucional, a la que de igual forma está sujeta la realización del remate, en efecto, éste sólo puede ser realizado mediante mandamiento escrito de la autoridad competente, que además debe fundar y motivar la causa legal de su procedimiento, es decir el porque del remate.

Ahora bien, de vital importancia resulta, para el análisis del remate, el contenido de los párrafos primero y segundo del artículo 17 que dicen: "Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales...". Decimos que es de vital importancia el precepto en comento puesto que, como dijimos con anterioridad, al conceptualizar al remate, que éste es un acto coactivo de la autoridad; habrá de considerarse que el remate no lo pueden realizar los particulares, y si la coacción es, al decir del jurista Rafael de Pina,³⁰ "Fuerza física o moral que, operando sobre la voluntad, anula la libertad de obrar de las personas."; tampoco podrán realizarse actos similares, sin que intervengan las autoridades, tan es así que, por ejemplo, en nuestro derecho positivo se encuentra proscrito el pacto comisario.

³⁰ De Pina, Op. cit., p. 154.

Ahora, el artículo 27 establece el derecho de propiedad sobre la tierra y al respecto en su párrafo primero nos dice que: "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...", y la fracción VI de dicho precepto nos dice que "Los estados (sic) y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos... El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en un plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;...". De esto se desprende, que para la venta de terrenos o aguas pertenecientes a la Nación se hará en venta pública o vía de remate, aún en el supuesto de que el interés social de la nación reclame la inmediata venta de dichos bienes, es decir, tal inmediatez sólo podrá resolverse por el procedimiento aludido.

Nuestro máximo ordenamiento legal declara en el inciso c) de la fracción VIII del artículo 27 que son nulas: "Todas las diligencias de apeo o deslinde,

transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuados de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas;...". El periodo de tiempo referido es el transcurrido entre el primero de diciembre de 1876 hasta la promulgación de la actual, es decir, el día 5 de febrero de 1917; ahora bien, el análisis de las causas históricas relativas a la nulidad de los remates llevados al cabo en el período señalado rebasan la finalidad del presente trabajo, en tal virtud nos reservamos su estudio.

Por otra parte, la fracción XVII del artículo 27 nos dice que: "El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán las leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del

plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria...". La ratio legis de la fracción transcrita radica en el reparto agrario, entre la clase campesina, de los latifundios existentes al principio del presente siglo, sin embargo, se consideró al remate o venta pública del excedente de la pequeña propiedad, que es el límite señalado en las fracciones IV y XV del mismo artículo, como el procedimiento más acertado y justo en la afectación de los derechos de propiedad.

IV.2 CODIGO DE COMERCIO.

Hemos ya referido que el remate es una venta pública hecha por la autoridad, lo anterior se confirma al disponer el artículo 387 del cuerpo legal en análisis que: "Los depósitos y ventas públicas a que hubiere lugar en la ejecución de las compraventas mercantiles se harán por la autoridad judicial."

La venta pública hecha por la autoridad, referida en el párrafo que

antecede, también se da en el supuesto del contrato mercantil de transporte terrestre, pues al efecto el artículo 603 establece que: "Si los efectos depositados en los almacenes de la empresa durasen en ellos los términos que fijen sus reglamentos, y dentro de él nadie se presentare a reclamarlos, los pondrán a disposición de la autoridad judicial del lugar para que venda, desde luego, lo bastante a cubrir las responsabilidades que sobre ellos pesaren con motivo de su conducción, y con el resto se cumplan las obligaciones impuestas para esos casos por derecho."

Toda vez que el remate es una figura de naturaleza procesal, es pertinente mencionar al artículo 1054, ya que el referido artículo ordena la supletoriedad de los ordenamientos procesales locales para regular los juicios mercantiles en todo aquello no previsto en el Código de Comercio, en tal virtud habrá de aplicarse, supletoriamente, las disposiciones de los Códigos Procesales locales en todo lo relativo al remate y que no se encuentre previsto en el Código de Comercio, en efecto el artículo 1054 dice: "En caso de no existir compromiso arbitral ni convenio de las partes sobre el procedimiento ante tribunales en los términos de los anteriores artículos, salvo que las leyes mercantiles establezcan un procedimiento especial o una supletoriedad expresa, los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva."

Cuando en el trámite de un juicio se presenta una tercería de dominio, éste

podrá continuar en el principal toda su secuela hasta antes del remate, el que no podrá celebrarse hasta en tanto no se resuelva la tercería; tal disposición debiene del artículo 1373 del Código de Comercio.

El Código en comento regula en el título tercero de su libro quinto, comprendido por los artículos 1391 al 1414, todo lo relativo a los juicios ejecutivos y es precisamente los artículos 1404, 1408, 1410, 1411, 1412, 1413 y 1414 los que mencionan la procedencia y procedimiento del remate.

IV.3 CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

El artículo 544 del Código Civil del Estado de México nos dice que la venta de bienes raíces del menor siempre se hará en subasta pública, bajo pena de nulidad de no realizarse de esta manera, sin embargo en el caso de venta de alhajas y muebles preciosos el juez podrá dispensar la realización de la almoneda; también es dispensable la realización de la almoneda cuando se trate de vender bienes que pertenezcan al menor en copropiedad y para que ello se dé habrán de expresar su consentimiento tanto el tutor del menor como su curador, artículo 545. Ahora, dichos bienes no podrán ser adquiridos en propiedad o arrendamiento, ni aún en la almoneda pública, por el tutor del menor,

sus ascendientes, mujer o marido, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad, de igual forma de realizarse cualquiera de éstos actos serán declarados nulos, tal como lo dispone el artículo 550.

Tratándose de bienes mostrencos el artículo 753 nos dice que se procederá a su remate si no son reclamados, y dispone el artículo 759 que las ventas de dichos bienes siempre se harán en almoneda pública.

En el proceso de liquidación del haber hereditario, también se considera el remate en venta pública, pues al efecto el artículo 1594 dispone: "La venta de bienes hereditarios para el pago de ventas y legados, se hará en pública subasta; a no ser que la mayoría de los interesados acuerde otra cosa."

Por otra parte, el artículo 1969 establece que: "En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta."

Asimismo, cuando se realice la venta de un bien en pública almoneda, y sobre la adquisición del mismo exista un derecho de preferencia, deberá darse aviso al titular del mismo de la hora, día y lugar de la celebración de la subasta, ello en términos del artículo 2161.

El Código Civil del Estado de México regula en capítulo IX, título segundo de la segunda parte del libro cuarto todo lo relativo a las ventas judiciales, comprendiéndose dicha regulación del artículo 2177 al 2180.

La adquisición de bienes por vía de remate, y en razón del procedimiento que entraña, da a su adquirente una seguridad jurídica plena de propiedad sobre los bienes adquiridos, lo anterior se manifiesta en el artículo 2613 al disponer que: "El propietario cuyo ganado se enajena indebidamente por el aparcerero, tiene derecho para reivindicarlo menos cuando se haya rematado en pública subasta; pero conservará a salvo el que le corresponda contra el aparcerero, para cobrarle los daños y perjuicios ocasionados por la falta de aviso."

El artículo 2733 establece que para el caso de no cumplirse una obligación garantizada con prenda, el acreedor podrá acudir al juez para que éste decrete la venta de ella en pública almoneda, es decir, mediante su remate, cuyo procedimiento será el establecido en el Código de Procedimientos Civiles, facultándose, inclusive, la adjudicación del bien empeñado al acreedor, artículo 2734.

El derecho señalado en el párrafo anterior también asiste al acreedor hipotecario por virtud del artículo 2768. Amén de que con el remate se extingue la hipoteca, tal como lo dispone la fracción V del artículo 2793.

IV.4 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

En armonía con la ley sustantiva el Código de Procedimientos Civiles señala en el artículo 481 que la adquisición de bienes por vía de remate no podrán ser reivindicados, en razón del procedimiento que entraña, dando al adquirente una seguridad jurídica plena de propiedad sobre los bienes adquiridos.

El artículo 641 determina que en los juicios ejecutivos, en los que no haciéndose pago de la suma reclamada ni se da contestación a la demanda, se procederá de inmediato a pronunciar sentencia, la que desde luego será de remate.

El remate de bienes tiene como finalidad el que con su producto se haga pago al acreedor de las prestaciones reclamadas o se costee el cumplimiento de la obligación reclamada, sin embargo, para el caso de que practicado éste no sea suficiente la suma reclamada para hacerse el pago correspondiente, el acreedor se encuentra facultado para solicitar la practica de un nuevo embargo, esto en virtud del artículo 730.

Por otra parte, el capítulo III del título quinto del libro segundo del Código de Procedimientos Civiles en análisis, regula lo relativo al procedimiento del remate, dicho

capítulo parte del artículo 758 al 791.

Manteniendo una armoniosa sistematización, de dar seguridad plena de propiedad sobre los bienes rematados al adquirente de éstos, el artículo 805 limita la presentación de las tercerías de dominio, facultandolas sólo en tanto no se haya dado posesión de los bienes, que se pretenden excluir, al adjudicatario o adquirente por postura legal. Ahora bien, si se encuentra ya presentada la tercería, el procedimiento de remate se suspendera, en cuanto a la almoneda pública o señalamiento de fecha para su realización, en tanto no se resuelva la tercería, artículo 806.

La venta de bienes raíces del menor se hará en subasta pública, en el caso de venta de alhajas y muebles preciosos el juez podrá dispensar la realización de la almoneda; también es dispensable la realización de la almoneda cuando se trate de vender bienes que pertenezcan al menor en copropiedad y para que ello se dé habrán de expresar su consentimiento tanto el tutor del menor como su curador, ahora, dichos bienes no podrán ser adquiridos en propiedad o arrendamiento, ni aún en la almoneda pública, por el tutor del menor, sus ascendientes, mujer o marido, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad, de igual forma de realizarse cualquiera de éstos actos serán declarados nulos, el remate de los bienes raíces se hará en base al artículo 763 y subsecuentes; todo esto en atención al procedimiento de jurisdicción voluntaria establecido para la venta de menores o incapacitados, pormenorizado en los artículos 877 al 882.

IV. 5 LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MEXICO.

Al regular en el capítulo decimosegundo las responsabilidades de los servidores públicos de la judicatura, la Ley Organica establece en las fracciones I y II del artículo 121 que es falta de los jueces el: "I. Dejar de dictar dentro de los términos señalados por la ley, sin causa justificada los acuerdos que procedan y correspondan a los escritos o promociones de las partes;

II. Abstenerse sin causa justificada de dictar las sentencias definitivas o interlocutorias en los negocios de su conocimiento dentro de los términos que señala la ley;".

La transcripción de las anteriores fracciones tiene como objeto recordar que, es el juez el que tiene la responsabilidad de la ejecución de sus propias resoluciones y entre ellas la procedencia al remate, lo anterior queda de palmario con lo dispuesto en los artículos 697 y 778 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en consecuencia, no actuar de manera concorde al procedimiento de remate, instanciado por el acreedor, lo hace merecedor a las sanciones administrativas de su falta, independientemente de la acción civil

que corresponda al acreedor por los daños y perjuicio que se le ocasionen en la obstaculización del procedimiento. Finalmente para recalcar la responsabilidad que implica la realización del remate, la inmediatez de su ejecución y su trascendencia en la expedición de justicia me permito transcribir la jurisprudencia número 1598, visible en la página 2580 del volumen VI de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, la que dice:

"REMATES.

Las violaciones cometidas en el curso de los procedimientos para llevar a cabo el remate de bienes embargados, no deben juzgarse sino que hasta que el remate se apruebe en definitiva; pues de otra suerte, sería imposible llegar hasta la venta de los bienes, demorándose indefinidamente la ejecución de las sentencias con notorio perjuicio de la administración de justicia; el remate mismo, no tiene eficacia jurídica, sino hasta que se apruebe por resolución que cause estado, pudiéndose en último término, apelar del auto que aprueba o desaprueba el remate; por lo cual, el amparo es improcedente contra los procedimientos que proceden al remate.

Quinta Epoca:

Tomo XXV, Pág. 1395. García Alvarez Toribio, Suc. de.

Tomo XXV, Pág. 2596. Cobos Francisco y Modesto.

Tomo XXVI, Pág. 406. Molina Herrera Dionisio.

Tomo XXVII, Pág. 797. Bretón Gustavo.

Tomo XXXI, Pág. 1320. Amaya Leocadio."

IV. 6 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.

El artículo 34 del ordenamiento en análisis nos dice que: "Todo documento que se presente para su inscripción [ante el Registro Público de la Propiedad] estará acompañado de copia autorizada en su caso, por el funcionario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo.

Cuando en un mismo documento consten varios actos inscribibles en distintos libros, se adjuntarán tantas copias como actos contenga y el Registrador podrá cotejar la copia simple, previo el pago de los derechos correspondientes.". Procedimiento que se debe considerar, puesto que el remate tendrá como consecuencia ordinaria la venta

del bien o bienes embargados, y una vez que se declare fincado el remate, el otorgamiento de la escritura que acredite la propiedad del bien, la que puede ser otorgada por el ejecutado o el juez en su rebeldía, es en este último caso en que se requiere, para su inscripción, de la copia autorizada del documento en el que se haga constar el otorgamiento, ello para ser agregado al apéndice del libro del Registro en el que se haga la inscripción respectiva.

Además el documento que ordena la inscripción de un embargo está sujeta a la calificación que refiere el artículo 37, mismo que dice: "Presentado un documento para su inscripción o anotación, el Registrador examinará, dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la Ley y si en su caso, contiene los datos a que se refiere el artículo 32 de este Reglamento.

En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes.

En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado, con expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción.

Para los casos de depósito de documentos se observarán en lo conducente, las mismas disposiciones.". Como ya se dijo, la escrituración del bien adjudicado o adquirido en remate está sujeto a la calificación registral, si es que dicho bien está sujeto a registro, amén de que la calificación es indistinta, en cuanto a sus condiciones extrínsecas exigidas por la Ley, si proviene ya sea del otorgamiento voluntario del ejecutado o emitido en su rebeldía por la autoridad rematante.

Ahora bien, tratándose del remate de bienes un acto jurídico por el que se transmite su propiedad y en consecuencia, que afecta su libre uso, disfrute o disposición para el ejecutado, establece el artículo 48 que dicho acto, es decir, la transmisión de la propiedad, sólo será anotable cuando se encuentre previamente inscrita la propiedad sobre los mismos.

El artículo 98, precisamente en su fracción X, establece que en el libro segundo, de la sección primera, se incribirán: "En general, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o se limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad, excepto los actos previstos por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil, que serán anotables.", es decir, en ese libro se harán las inscripciones de la adjudicación o adquisición de derechos de propiedad adquiridos por remate y en virtud de almoneda pública.

IV.7 LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE MEXICO.

La fracción XXVI del artículo 21 establece que corresponde a la Secretaría General de Gobierno organizar, dirigir y vigilar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tanto que a la Secretaría de Finanzas y Planeación corresponde, en términos de la fracción VIII del artículo 24 Ejercer la facultad económico-coactiva conforme a las leyes relativas, entendiéndose también al remate como un acto coactivo cuya finalidad lo es el cumplimiento de una obligación que puede valorarse económicamente.

Ahora bien, siendo el tema central de este trabajo el remate por embargo de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es pertinente considerar que hay otras formas de controlar y conocer la titularidad de los bienes inmuebles, pues al respecto establece la fracción V del artículo 31 que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas promover, apoyar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra. Lo que implica la inmediata regularización de los bienes adquiridos por adjudicación o remate en subasta, independientemente de su inscripción o no en el Registro Público de la Propiedad.

IV.8 LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO.

Si bien, como se mencionó renglones atrás, hay diversas formas para conocer la titularidad de los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, la ley en análisis establece en la fracción XXIV del artículo 31 que son atribuciones de los ayuntamientos el: "Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas; convenir con otras autoridades el control y vigilancia sobre la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas; planificar y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de las localidades conurbadas;".

Asimismo, el artículo 36 señala que: "Las enajenaciones de bienes inmuebles propiedad de los municipios, se efectuarán en subasta pública, siguiendo un procedimiento semejante al establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado para los remates judiciales, salvo que se les autorice en otra forma, respetando el derecho del tanto.".

Por otra parte, es pertinente señalar que, en términos de el artículo 51

fracción III los presidentes municipales están impedidos para juzgar en los asuntos relativos a la propiedad o posesión de bienes muebles o inmuebles o en cualquier otro asunto de carácter civil; siendo obvio que tampoco podrán ordenar ni intervenir, mediante su imperium, en la realización de remates, salvo cuando la Ley los faculte expresamente. Facultad, que de manera determinante señala la fracción III del artículo 151 tampoco tienen los oficiales conciliadores y calificadores.

De gran interés resulta la atribución que el artículo 53 en sus fracciones XI y XII da la ley en comento a los síndicos municipales, pues tales fracciones preceptan que deberán: "XI: Participar en los remates públicos en los que tenga interés el municipio, para que se finquen al mejor postor y se guarden los términos y disposiciones prevenidos en las leyes respectivas;

XII. Verificar que los remates públicos se realicen en los términos de las leyes respectivas."

IV.9 LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MEXICO.

Del ordenamiento legal en análisis establece el artículo 1: "Esta ley tiene

por objeto regular la actividad catastral en el territorio del Estado y establecer el procedimiento técnico para obtener los elementos para la determinación del impuesto predial. Sus disposiciones son de orden público e interés general." .

Ahora bien, debemos entender por actividad catastral la inherente al censo o padrón estadístico de los bienes inmuebles en su carácter de fincas urbanas o rústicas, que para los efectos de la práctica de un embargo y remate es pertinente considerarse la existencia de su registro ante la oficina catastral correspondiente.

Amén de lo anterior, el artículo 5 fracción VII en su inciso c) establece que compete al Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, registrar en el padrón catastral la información referente a bienes inmuebles que compete inscribir al Registro Público de la Propiedad; ello en virtud de que los bienes inmuebles que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, constituyen, potencialmente, un bien registrable y que independientemente de ello también son, potencialmente hablando, garantía del cumplimiento de una obligación y por ende embargables y rematables. Tan es así que cuando se pretenda trabar embargo sobre un bien no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se podrá verificar que el mismo es propiedad del ejecutado, si éste así se ha ostentado ante las autoridades catastrales, mediante la certificación que el Instituto catastral expida en términos del artículo 13 de la ley en comento, así con dicha certificación se dará, al momento de la

venta en remate, mayor certeza de la procedencia cierta del bien, a la persona que lo adquiera en la subasta.

Cabe resaltar que, si bien es cierto que el registro de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad es una facultad potestativa de su detentor, para darle publicidad a la calidad de su posesión, también lo es que, la inscripción de la propiedad o posesión del mismo bien en el padrón catastral le es una obligación, como al efecto lo establece el artículo 32.

CAPITULO V

PROBLEMATICA DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

V.1 EFECTOS DEL EMBARGO.

Como ya se dijo, en nuestro concepto, el embargo es el gravamen impuesto por la autoridad sobre bienes del deudor o presunto deudor de una obligación a efecto de constriñirlo a cumplirla y en su defecto destinar los mismos al pago de la deuda mediante su venta.

En efecto, el gravamen, que con el embargo se impone sobre los bienes del deudor, tiene como consecuencia y finalidad contraerlo al cumplimiento de una obligación, ya sea de dar, hacer o no hacer y de no lograrse la constricción del deudor, destinar los bienes gravados a su venta pública y con su producto se haga el pago de la obligación.

Por su parte, el tratadista Eduardo Pallares³¹ nos dice que el embargo de un inmueble produce los siguientes efectos: "a) El depósito o intervención del inmueble; b) La afectación del inmueble al pago del crédito que dió causa al embargo.". De igual manera expresa que, como consecuencia del embargo de un bien inmueble se da origen a un derecho real ejercitable contra terceros, según el orden de inscripción y al efecto nos dice: "Es (sic) mi concepto dar origen a un derecho real, absoluto, que no sólo existe

³¹ Eduardo Pallares, Tratado de las Acciones Civiles, p. 135.

contra el deudor del crédito, sino también contra los demás acreedores del embargado. No es un derecho relativo a determinadas personas, ni menos un derecho que dimane de una obligación contractual. El embargo es medio de apremio establecido por la ley y forma parte sustancial del procedimiento. Es notorio que modifica la propiedad del inmueble sobre el que recae y, por este motivo, tiene el carácter de verdadero gravamen, que no surte efectos contra terceros, sino desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Hay, pues, razones suficientes para considerar que el embargo engendra un derecho real."³²

Entre otros efectos del embargo el Licenciado Eduardo Pallares³³ nos señala los siguientes: " a) Los bienes embargados quedan sujetos a la jurisdicción del juez, que ordenó el embargo, siempre que no hayan sido embargados con anterioridad por otro juez o se expida sobre los mismos una cédula hipotecaria;

b) Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes, o con ellos mismos, en los casos que procede legalmente su adjudicación al acreedor;...

c) El acreedor embargante tiene derecho de nombrar depositario de los

³² Ibid., p. 135 y 136.

³³ Eduardo Pallares, Diccionario..., p. 329.

ESTA TESIS NO DEBE
76 SALIR DE LA BIBLIOTECA

bienes asegurados;

d) La posesión de ellos la pierde la persona en contra de quien se decretó el embargo, y pasa al depositario nombrado, quien la poseerá a nombre de quien resulte ganancioso en el juicio;

e) El depositario tiene la obligación de cuidar la cosa embargada y puede ejercitar las acciones posesorias para recuperarla."

Criterio semejante, en cuanto que el embargo, sobre bienes inmuebles, tiene como consecuencia la creación de derechos reales, es sostenido por el ilustre Rafael Rojina Villegas,³⁴ pues nos dice que: "el embargo o secuestro judicial, sí crea derechos reales con características semejantes a los derechos reales de garantía". Sin embargo, precisa que: "Por virtud del secuestro no se transforma el derecho de crédito, pero sí nace un nuevo derecho complementario de aquél... En efecto, es evidente que por el embargo no se constituye un derecho real de aprovechamiento, pues el embargante o depositario en su caso, no están facultados para usar o gozar de las cosas secuestradas."³⁵

Por otro lado, el jurista Ramón Sánchez Medal sostiene que entre los

³⁴ Rojina , Op. cit., p. 220.

³⁵ Ibid., p. 222.

efectos del embargo no se encuentran los de constituir un derecho real a favor del embargante, ni aún cuando el embargo sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad, al respecto nos dice: "Con todo, la inscripción de derechos personales que por una expresa excepción legal se hace en el Registro, no transforma en derechos reales esos derechos personales una vez inscritos. Por ello, los efectos de tales inscripciones son muy especiales: dar preferencia al derecho personal inscrito frente a otros derechos personales iguales no inscritos (2446, in fine, 3042-III, 3044 y 2993-IX); o bien, preconstituir una presunción legal de fraude y facilitar el ejercicio de la acción pauliana (2852, 2854 y 2164); o bien, permitir el ejercicio de una acción de daños y perjuicios en contra de quienes posteriormente realizarán actos contrarios a dicha inscripción."³⁶, lo anterior lo ratifica al afirmar: "Empero, en el caso del embargo inscrito sólo se establece una preferencia para ser pagado antes que otros acreedores posteriores con el valor del inmueble de que se trata (2993-IX). En esta materia de embargos la Suprema Corte, siguiendo la tesis de Borja Soriano (Los Sistemas de Registro Público, México, A, Mijares Hnos. Imps. 1932, pág. 14, sobretiro de la Revista General de Derecho y de Jurisprudencia), ha sustentado firmemente el criterio de que el embargo no constituye un derecho real, ni cambia los derechos del acreedor, y, por tanto, no puede perjudicar al titular de un derecho real o personal anterior, aunque no esté inscrito, sino que el embargo inscrito sólo perjudica a los titulares de derechos reales o personales que sean

³⁶ Ramón Sánchez Meda, De los Contratos Cíviles, p. 563.

posteriores a la inscripción del embargo."³⁷

Para profundizar un poco en la naturaleza del embargo, es pertinente considerar la diferencia de los derechos personales de los reales, y así, al concluir en el presente trabajo, normar nuestro criterio; al efecto los autores Argentinos Raúl García Coni y Angel Frontini nos dicen, citando a Freitas, que: "Son derechos personales los que tienen por objeto inmediato las personas, aunque mediatamente pueden tener por objeto las cosas; son derechos reales los que tienen por objeto inmediato las cosas, aunque mediatamente tengan por objeto las personas."³⁸. por otra parte, haciendo una remembranza histórica nos dicen que: "cabría pensar que los derechos personales precedieron históricamente a los derechos reales, pero no es así, pues recién en el año 321 antes de cristo, la Ley Poetelia Papiria determinó que los deudores dejaran de responder con su propia persona para hacerlo con su patrimonio.

El acreedor tenía en el sujeto pasivo (o "pasible") una cosa u objeto sobre el cual ejercía virtualmente un derecho "real", ya que lo podía someter a la esclavitud para que le pagara con su trabajo. La aprehensión equivalía a la prenda, existía la prisión por deudas, y hasta se pudo pretender una libra de carne del deudor, como en El mercader de Venecia.

³⁷ Ibid., p. 565.

³⁸ García, Op. cit., p. 29.

ESTA TESIS NO DEBE
79 SALIR BE LA BIBLIOTECA

En tanto el crédito personal sea satisfecho, no es necesario que aparezca "la cosa", pero en caso de incumplimiento el acreedor diligente debería embargar y ejecutar bienes del deudor para cobrar su crédito, o para ser indemnizado si la obligación fuera intuitu personae, o si consistiera en no hacer y el hecho se hubiere producido en forma irreversible.

De la misma manera, en materia de derechos reales puede acontecer que durante su normalidad no afloren sujetos pasivos, pero en caso de controversia el contenedor es siempre un sujeto que se incorpora a la relación jurídica."³⁹

Así, en consecuencia, los efectos del embargo sólo afectan la plenitud del dominio.

Por otro lado, el artículo 1392 del Código de Comercio, así como el 638 en relación con el 729 y 730 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México señalan que el embargo tiene como efecto garantizar se cubran las deudas y costas reclamadas.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el embargo no otorga al ejecutante un derecho real sobre el bien embargado, al efecto se

³⁹ Ibid., p. 31 y 32.

transcribe la jurisprudencia número 766, visible en la página 1258 del volumen III de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que reza:

"EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA DEL

El secuestro no otorga al secuestrante un derecho real sobre lo embargado.

Quinta Epoca:

Tomo LIII, Pág. 2468. Aguirre Guillermo, Sucesión de.

Tomo LV, Pág.251. Assié Leonor.

Tomo LVII, Pág. 3008. Arce de Moreno Josefina.

Tomo LXI, Pág. 996. Valenzuela Policarpo, sucesión de.

Tomo LXVII, Pág.727. Banco Nacional de Crédito Agrícola, S.A."

Aunque no constituye jurisprudencia, pero debido a que en ella se contiene de manera explícita la concepción que nuestro máximo órgano jurisdiccional tiene de la naturaleza jurídica del embargo, y con ello sus efectos legales, nos permitimos transcribir la ejecutoria visible en la página 1262 y 1263 del volumen III de la segunda parte del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de la jurisprudencia 1917-1988, misma que dice:

"EMBARGO, NATURALEZA JURIDICA DEL.

El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor de nuevo dueño; porque si esta existencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfecciona por el solo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación, el registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario no tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, el cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente a salido del patrimonio del deudor, por

virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, a favor del tercero, se sancione un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor; pues el comprador que no ha inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del deudor, y aún cuando la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales, de su omisión no pueden prevalecerse aquellos acreedores que no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no ha tratado sino con la persona, es ésta y no a la cosa a la que deben dirigirse, razón por la que un inmueble que los acreedores embargaron, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del embargo, aunque no hubiese registrado el título de adquisición antes del secuestro, ya que este último, no da al que lo practica un derecho real sobre lo secuestrado.

Quinta Epoca: Tomo LII, Pág. 724. Cué Villar Luis."

V.2 PROCEDENCIA DE LA ANOTACION DEL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES CUANDO ESTOS SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Dentro del derecho registral se manejan dos figuras de concepción similar en

el argot común o cotidiano, inclusive sinónimos en su concepción gramatical, pero de significado muy distinto en la técnica jurídica, nos referimos a los términos anotación e inscripción. Por ello, es importante, para el análisis del presente punto, distinguir su significado jurídico.

Los autores Argentinos Raúl García Coni y Angel Frontini⁴⁰ nos dicen que: "Inscripción es toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula, como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (trasmisivo o constitutivo), declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley, en tanto que anotación es todo asiento temporal que se practique con relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento, conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho documento.". Asimismo, nos dicen que: "La anotación se caracteriza por su transitoriedad y se la practica en el caso de los derechos personales o de medidas precautorias con reflejo registral."⁴¹

Por su lado, el Licenciado Ramón Sánchez Medal⁴² establece que: "Puede

⁴⁰ Ibid., p. 226.

⁴¹ Ibid., p. 136.

⁴² Sánchez Op. cit., p. 563.

decirse que las inscripciones preventivas son por regla general asientos provisionales que garantizan el desarrollo judicial de una acción personal o real, que tiende eventualmente a variar una situación real inscrita (Castelló Trevijano). Sin embargo, no crean ellas por sí solas un derecho real por el que el acreedor quirografario aún después de la inscripción de un embargo a su favor no adquiere un derecho real, sino sólo adquiere un privilegio o derecho de preferencia para el caso de conflicto con titulares de derechos adquiridos con posterioridad a esa inscripción."; aunque refiere, el autor en cita, de manera indistinta a la anotación y la inscripción preventiva, es evidente que nos habla de la primera.

Una vez que se ha explicado el concepto de anotación, resulta de palmario que la procedencia de la anotación del embargo, tiene como finalidad darle publicidad al mismo, dicha publicidad debe entenderse al decir del Argentino Américo Atilio Cornejo⁴³ como: "a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento."

En la segunda edición del Curso de Capacitación Registral, editado por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, se nos dice que existen dos clase de asientos, que son la inscripción y la

⁴³ Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, p. 3.

anotación, diciéndonos respecto de ellos que: "La inscripción es el acto del procedimiento Registral, por medio del cual el Registrador plasma en los libros de inscripciones el acto jurídico. La inscripción se realiza en la parte central o contra margen de las hojas de los libros de inscripción... La anotación es el acto del procedimiento registral, por medio del cual el registrador patentiza situaciones que no afectan esencialmente la inscripción referida, afectando de alguna forma su contenido.

Las anotaciones se materializan al margen de la hoja de la inscripción...La anotación está sujeta a la existencia de la inscripción, ya que solamente existiendo ésta se podrá efectuar; la anotación es transitoria en oposición a la inscripción, que es definitiva sin duración definida.

Las anotaciones preventivas tienen por objeto: Patentizar determinadas situaciones jurídicas o alguna no consolidada; la existencia de un procedimiento judicial o garantizar su resultado.

Las anotaciones marginales se clasifican en: Simples notas de relación de asientos y las anotaciones preventivas sobre actos o derechos."⁴⁴

De lo anterior se colige que, la anotación del embargo procede, de manera

⁴⁴ Gobierno del Estado de México, Curso de Capacitación Registral, p. 50 a 52.

marginal para evidenciar la existencia de un procedimiento judicial, en que el bien embargado garantiza ya sea su éxito o el cumplimiento de las obligaciones reclamadas.

Por último, hay que recordar que de acuerdo al artículo 2894 fracciones II y IV procede la anotación de los bienes embargados, siempre y cuando exista registrado previamente ante el Registro Público de la Propiedad.

V.2.1 ANALISIS DEL ARTICULO 736 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

A efecto de desarrollar nuestro tema, procedemos a transcribir el precepto a analizar:

"ART. 736.- De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público del Distrito, librándose al efecto, copia certificada de la diligencia de embargo, por duplicado."

El artículo transcrito armoniza con lo dispuesto por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil del Estado de México, que nos dicen que serán

anotables preventivamente en el Registro Público de la Propiedad: "I. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales."

De igual manera, armoniza con lo dispuesto con los artículos 34, 108 y 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ya que el párrafo primero del precepto enunciado en primer término exige que, para la inscripción, hablando genéricamente, de cualquier documento, en este caso la orden y acta de embargo, se habrá de acompañar copia autorizada por la autoridad ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo; por ello, el artículo 736 ordena que la copia certificada se envíe por duplicado, una para que mediante la técnica gráfica correspondiente se grabe la anotación de estilo y se devuelva, con dicha constancia, a la autoridad ordenadora, en tanto que la otra certificación se agrega apéndice del libro en que se hace la anotación.

Por otra parte, el artículo 108 del reglamento en comento establece que: "En las anotaciones previstas por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil, se expresarán los datos del juicio en el que se haya expedido la orden, se indicará en su caso, el importe de lo que por principal, intereses y accesorios legales sea motivo del aseguramiento." confirmándose todo lo anterior con lo dispuesto por el artículo 112 que

reza: "La anotación preventiva que deba hacerse por resolución judicial, se verificará a virtud del mandamiento del Tribunal, a la que se acompañará por duplicado copia certificada de la resolución y de las demás actuaciones que sean objeto de registro.".

Cabe hacer la observación que el artículo 736 es omiso en considerar, como lo ordenan las fracciones I y IV del artículo 2894 del Código Civil y 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al mandamiento u orden de embargo, ya que sólo se refiere a la diligencia de embargo.

V.3 PROCEDIMIENTO DE LA ANOTACION.

En el libro Curso de Capacitación Registral, editado por el Gobierno del Estado de México,⁴⁵ se dice que la anotación: Consiste en el descargo que se haga del documento de que se trata, en el libro de presentaciones, se inicia esta fase con el ingreso del documento en la oficilia de partes y concluye con su remisión o distribución a la sección correspondiente.

En la anotación que se realiza, deberá tomarse constancia de: Los nombres

⁴⁵ Ibid., p. 62.

de los contratantes, en su caso, del Notario autorizante o autoridad competente; el día, la hora y el número de presentación, la naturaleza del acto o contrato; de la sección a que será turnado.”.

Y bien, como se menciono ya, las anotaciones se realizan al margen de la hoja de la inscripción.

Así, el procedimiento de anotación del embargo, tiene su origen en la solicitud que hace el ejecutante a la autoridad jurisdiccional para que, con copia certificada por duplicado de la diligencia de embargo, envíe al Registro Público de la Propiedad oficio por el que ordene su anotación, es conveniente recordar que no sólo se debe solicitar se envíe copias certificadas de la diligencia de embargo, sino también de el auto que ordena su práctica; una vez presentado el oficio de estilo, junto con las copias certificadas del mandamiento y diligencia de embargo, el Registrador procederá a realizar la calificación de éstos documentos, es decir, se percatará de que reúnan los requisitos legales extrínsecos del acto, a fin de que pueden ser anotados marginalmente en el libro en el que consten los antecedentes del bien embargado. hecha la calificación el Registrador procederá a hacer la liquidación del pago de derechos por la anotación, los que una vez cubiertos por el interesado, dan pauta a la realización de la anotación, tanto en el libro respectivo como en una de las copias certificadas del mandamiento y diligencia de embargo, para que éstas se agreguen al expediente del que emanan, las cuales serán

remitidas por el Registrador al juez ordenante, mediante oficio en el que le notifique la cumplimentación de la orden de anotación.

V.4 PROCEDENCIA DEL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En la práctica forense se ha considerado que los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad no pueden estar sujetos a embargo, puesto que no existe, respecto de ellos, la certeza de titularidad como propietario del ejecutado ya que inclusive del embargo que se practique sobre ellos no podrá tomar nota el Registro Público de la Propiedad; ésto, evidentemente es un absurdo, pues como se dijo, el artículo 2816 del Código Civil establece que: "El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables.", y el hecho de que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad no significa que el ejecutado no sea su propietario, si así él lo declara al ser embargado o al señalarlo como de su propiedad en la diligencia misma, o se acredita fehacientemente que el ejecutado se ha ostentado como propietario del bien embargado. Por otra parte, no existe precepto legal alguno que prohíba el embargo de bienes no inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora, debemos recordar que en términos del artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México, "La inscripción de un documento en el Registro, conforme a las prescripciones de este código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.". Esto quiere decir que, la inscripción de un documento que acredite la propiedad de un inmueble sólo produce los efectos de dar publicidad legal del acto y obliga a su respeto erga homines, solo después de su inscripción, pero no constituye, de ninguna manera, la inscripción aducida, la constitución de la propiedad sobre el inmueble y con ello su libre disposición, puesto que la propiedad de las cosas se da, de acuerdo al principio legal de la libertad contractual y que se consagra en el artículo 1626 del Código Civil del Estado de México , desde el momento en que se manifiesta el consentimiento de las partes, en tal virtud, si el ejecutado es propietario del bien no inscrito, está obligado a responder con él a sus obligaciones y por ende, dicho bien puede ser sujeto de embargo.

Respecto a lo anterior el tratadista José Becerra Bautista⁴⁶ nos dice que:
"La mención de los bienes embargables no significa que sólo esos bienes puedan ser objeto de secuestro judicial, sino el orden establecido para su señalamiento ya que, respondiendo el deudor de sus obligaciones con la totalidad de sus bienes, pueden ser objeto de embargo cualesquiera bienes que sean de su propiedad."

V.5 PROCEDENCIA DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Para proceder a la venta en almoneda pública, es decir, al remate de un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es menester el haber agotado todos y cada uno de los pasos procedimentales que al efecto exige la ley; en primer término, es oportuno recordar que el remate es un acto coactivo en virtud del cual se hace cumplir una obligación del ejecutado, ante su renuencia para hacerla de muto propio, tal obligación se cumple o indemniza con el producto de la venta del bien embargado.

El problema del remate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro

⁴⁶ José Becerra Bautista, El proceso..., p. 331.

Público de la Propiedad se presenta, primeramente, con la exigencia que hace el artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México de que se exhiba, antes de la audiencia de remate o almoneda pública, un certificado por el que se haga constar los gravámenes que pesan sobre el inmueble a rematar, pues bien al no existir inscripción alguna sobre el bien a rematar, lógico es que tampoco podrá ser posible exhibir el correspondiente certificado de gravámenes; ésto a originado que en la práctica forense no se lleven a feliz término los procedimientos de remate cuando se trata de bienes inmuebles no inscritos, pues, tanto litigantes como jueces han considerado que la exhibición del certificado de marras es un requisito sine cuanon se pueda dar el remate, al respecto cabe hacer la siguiente reflexión, si la ley sustantiva establece que el deudor está obligado al cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes ¿podrá no hacerse efectiva esta máxima por una disposición procedimental o adjetiva?; desde luego que no, porque si bién la ley adjetiva es muy reticente respecto al procedimiento de remate de los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, debemos considerar que cuando haya silencio, obscuridad o insuficiencia en la Ley, para resolverse una controversia, los jueces o tribunales del Estado deberán recurrir a su interpretación jurídica o a los principios generales del derecho buscando en todo caso la equidad, artículos 18, 19 y 20 del Código Civil para el Estado de México.

En la generalidad de los casos se ha recurrido a resolver este problema mediante la exhibición de un certificado de no inscripción y consecuentemente de inexistencia de gravámenes del bien a rematar, para que con ello se procure el cumplimiento de la obligación

reclamada por el ejecutante.

Finalmente, podemos concluir que es procedente el remate de un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sin ser óbice para ello la falta de un certificado de gravámenes, pues puede ser sustituido, sin faltar a las formalidades del procedimiento y atendiendo a una buena técnica jurídica, con un certificado de no inscripción.

V.5.1. ANALISIS DEL ARTICULO 761 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

A efecto de desarrollar nuestro tema, procedemos a transcribir el precepto a analizar:

"ART. 761.- No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro correspondiente un certificado total de los gravámenes que pesen sobre ellos, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al

Registro el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en que se decretó la venta."

Como se dijo en el numeral anterior, el artículo en análisis es reticente en cuanto a los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pues no menciona el procedimiento a realizar en ese supuesto, sin embargo, también se aclaró cual es, de acuerdo a la interpretación de la ley, el procedimiento a seguir.

Resulta más explícito y armonioso con el régimen jurídico del embargo y el remate, analizados en esta tesis, el artículo 552 del Código de Procedimientos Cíviles del Estado de Jalisco ya que sí prevé el caso de bienes no inscritos en el registro público de la propiedad, para proceder a su remate; tal artículo reza:

"ART. 552. No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro Público de la Propiedad certificado de libertad o de los gravámenes del predio y sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado, éste comprenderá los últimos diez años, pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro otro relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél, hasta la en que se decretó la venta. En defecto de los datos que pueda suministrar el Registro Público de la Propiedad, deberá el juez recabar previamente constancia de la Oficina Catastral respectiva para cerciorarse, al menos por este medio

de que la persona contra quien se pretende fincar el remate, es la misma en cuyo favor estuviere empadronada la finca de que se trata; si no fuere así, el remate no se llevará a efecto.

Por otra parte, es de comprenderse que la requisitoria que hace el artículo en estudio tiene como objeto que el juez o autoridad rematante conozca a las personas que puedan deducir derechos prelativos o la salvaguarda de los mismos con el remate del bien, si es que éste está señalado para garantizarlos. Al efecto es oportuno transcribir el artículo 762 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual reza: "Los acreedores citados conforme al artículo anterior y los que se presenten con certificados de registro posteriores tendrán derecho de intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos y apelar del auto en que se finque el remate; pero sin que su intervención pueda dar lugar a que el juez suspender la almoneda."

Por ser de gran importancia para el tema en estudio nos permitimos transcribir ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia citada por el autor Jorge Obregón Heredia:⁴⁷

"Remates.- Los requisitos que previenen las leyes procesales, sobre que se

⁴⁷ Jorge Obregón Heredia, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, p. 348 y 349.

cite a todos los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes relativo, son exigidos para que pueda procederse al remate de bienes raíces, no para que la venta judicial surta los efectos legales que le corresponden. Si aquéllos requisitos se omiten y con esa omisión se lleva a cabo la subasta, el remate no debe ser aprobado; pero si lo es, el auto de aprobación es atacable por medio del recurso de apelación; mas si tal recurso no se ejercita, el remate queda firme y surte todos sus efectos legales, extinguiendo las hipotecas que sobre el inmueble pesaban. Si el remate es conceptuado nulo, podrá ejercitar el interesado la acción de nulidad correspondiente, pero mientras no lo haga, la venta judicial queda firme con todas sus consecuencias legales. Por otra parte, la citación de los acreedores para el remate no tiene por objeto que intervengan para ejercitar su acción real, sino que hagan al juez las observaciones que estimen oportunas, en garantía de sus derechos, y para que puedan apelar del auto aprobatorio del remate.

T:XXXI, pág. 843."

V.6 PROCEDIMIENTO DEL REMATE.

El Código de Comercio de una manera muy somera nos explica en los artículos 1410 al 1412 el procedimiento de remate.

En efecto el artículo 1410 nos dice que cuando la sentencia ordena la venta de los bienes secuestrados, se procederá, primeramente a su avalúo que será realizado por dos corredores o dos peritos nombrados por las partes y un tercero en caso de discordia que será nombrado por el juez. En tanto el artículo 1411 nos dice que una vez que se han hecho los avalúos y se ha notificado de ello a las partes, para que se impongan de ellos, se procederá al anuncio de su venta, mediante edictos, por tres veces durante tres días, si fuesen muebles, y dentro de nueve si fuesen raíces, para que de inmediato se proceda a su venta al mejor postor. Para el caso de que no se presente postores el ejecutante podrá pedir, al juez, se le adjudiquen los bienes embargados por el precio que se les fijó en la última almoneda.

Aunque en esencia estos son los procedimientos básicos del remate, éste se encuentra legislado de manera más explícita en el Código de Procedimientos Civiles, en efecto en el Estado de México se regula del artículo 758 al 791. de los cuales mencionaremos los procedimientos no señalados por el Código de Comercio, por ser también característicos del proceso civil.

El artículo 758 nos señala los términos, lugar y condiciones en los que se debe celebrar el remate, en efecto nos dice el citado precepto que el remate será público, efectuarse en el juzgado que conoció del juicio, será dentro de los treinta días siguientes en que se mandó a anunciar y que la publicación del último edicto deberá haberse

realizado con una distancia mínima de siete días antes de celebrarse la almoneda; para la venta del bien se deberá proceder a su avalúo pericial, artículo 759; si el ejecutado no nombra perito valuador, podrá, el actor, solicitar se le nombre perito en rebeldía o se considere como precio para el remate el valor catastral de la finca, artículo 760.

Se deberá exhibir, para proceder al remate de bienes inmuebles, certificado de gravámenes de los mismos, cabe aquí considerar los comentarios hechos en los últimos dos numerales de este capítulo. El anuncio de la venta se habrá de realizar en la Gaceta del Gobierno del Estado y en la tabla de avisos o puerta del juzgado por dos veces de siete en siete días, esta publicación también se hará en el juzgado a cuya jurisdicción pertenezca el bien, si el juicio se lleva al cabo en juzgado diverso a éste, artículo 763. Las almonedas se realizarán dentro de los treinta días siguientes de la última, si es que en ella no hay postura legal alguna descontándose en cada una de ellas un diez por ciento al precio que se señaló para la anterior, artículos 765 y 766.

En la audiencia podrá pedir el ejecutante se le adjudique el bien embargado por dos terceras partes del precio señalado para el remate si en él no hubiese postura, artículo 767.

Ahora bien, el día del remate el juez pasará lista de los postores presentados y declarará abierta la audiencia, sin que se admitan nuevas posturas con

posterioridad, desechando las que, presentadas, no reúnan los requisitos legales, enseguida se dará lectura de las calificadas de buenas para que sus presentadores las puedan mejorar y así declarar fincado el remate al mejor postor, siempre y cuando no sea superada cinco minutos después de anunciada, artículos 779, 778 y 780.

V.7 SEGURIDAD JURIDICA DEL ADQUIRENTE POR REMATE DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Si el bien embargado y con posterioridad rematado no consta de antecedentes registrales, el adquirente del mismo en el remate tampoco cuenta con el respaldo de que dicho bien no ha salido del patrimonio del ejecutado, en virtud de operación hecha con tercero de buena fe, esto no quiere decir que el adquirente pierda el bien o el precio del mismo, pero si evidencia la inseguridad que representa su adquisición.

Lo anterior es lo que, de manera más genérica, se pudiese dar en el caso de la adquisición por remate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, el adquirente goza de una perfecta protección legal de su adquisición, pero que en carencia del registro le puede traer como consecuencias mayores

riesgos de un disfrute inmediato de la misma.

En efecto, el que el bien inmueble embargado sea excluido como garantía de las prestaciones reclamadas, sólo se puede dar mediante la presentación de la tercería excluyente de dominio correspondiente, la que como ya vimos sólo se puede presentar, en juicio, hasta antes del remate; después de él, el adquirente goza de la preferencia que implica la venta pública.

El problema se presenta cuando, al solicitar el adquirente en remate, se le ponga en posesión del bien rematado éste se encuentra en posesión de un tercero que alega haber adquirido de buena fe dicho bien y realizó la inmatriculación del mismo. Esto es posible, ya que desde que se traba el embargo hasta el momento del remate pudo transcurrir el tiempo necesario para que el tercero realizara la inmatriculación del bien en cuestión, ante esta situación es obvio, en términos del artículo 2120 en relación con el 2864 del Código Civil del Estado de México, prevalecerá la adquisición registrada. Esto no quiere decir que el adquirente pierda el precio dado en la almoneda, puesto que tiene derecho a exigir del ejecutado el saneamiento por la evicción, tal como lo considera el artículo 784 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Por otra parte, se debe considerar como remota está posibilidad, pues el ejecutado se enfrenta a la coercibilidad que ejerce el tipo penal de fraude, en efecto el

artículo 317 fracción II del Código Penal para el Estado de México, que reza: "ART. 317.- Igualmente comete el delito de fraude: II. Al que por título oneroso, enajene alguna cosa ajena con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier forma, si ha recibido el precio, la renta o alquiler, la cantidad en que la grave, parte de ellos o un lucro equivalente o disponga de una cosa propia, como libre, con conocimiento de que está gravada;".

Concluyendo, la seguridad jurídica del adquirente, por remate, de un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sólo se encuentra menguada por la posibilidad de que un tercero de buena fe y a título oneroso haya adquirido el bien y lo haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad antes que él.

CONCLUSIONES

Como ha quedado de manifiesto, es procedente realizar el embargo de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad para garantizar el pago de las obligaciones del ejecutado, como también lo es sacar a remate dichos bienes; sin embargo, tratándose de obligaciones personales que se garantizan mediante el embargo, dan pauta a que, durante el transcurso del juicio respectivo, puedan darse o evidenciar diferentes supuestos jurídicos de los que resultará una posible afectación en la subsistencia de la garantía del acreedor, y en consecuencia la no realización del remate.

En primer término, partiendo de la diligencia en la que se traba el embargo, se pueden dar varios supuestos que a saber son:

1) El bien es declarado como propiedad del ejecutado y es señalado para su embargo por él.

2) El bien es declarado como propiedad del ejecutado por él y es señalado para su embargo por el ejecutante

3) El bien es declarado como propiedad del ejecutado, por acreditación que hace el ejecutante, y señalado para su embargo por el ejecutado.

4) El bien es declarado como propiedad del ejecutado y señalado para su

embargo por el ejecutante.

Ahora, en segundo término, en virtud de que el bien no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tampoco es posible se haga la anotación, en dicho registro, de que el bien se encuentra gravado con un embargo para garantizar un obligación y en consecuencia por la falta de publicidad a tal acto se pueden dar o evidenciar, durante el transcurso del juicio, las siguientes situaciones:

5) El ejecutado vende el bien con fecha posterior al embargo escriturándose a nombre del nuevo adquirente.

6) El ejecutado vendió el bien con fecha anterior al embargo y como consecuencia de ello se presenta tercería excluyente de dominio.

7) El ejecutado simula una venta del bien con una fecha anterior al embargo.

De los supuestos señalados debemos concluir que en el señalado como el inciso

1) no existe riesgo insuperable de perderse la garantía ya que en el mismo se pone de palmario la voluntad del deudor de cumplir la obligación que se le reclama, inclusive, respondiendo con sus bienes si por otro medio no lo ha podido hacer.

Del supuesto 2) es de considerarse que al igual que del 1), no existe riesgo insuperable de perderse la garantía, sólo que en este caso se obliga al ejecutado a responder, en contra de su voluntad, del cumplimiento de sus obligaciones con sus bienes.

En el supuesto 3) no existe riesgo insuperable de que se pierda la garantía, pues es el mismo ejecutado el que la da para responder, con ella, de sus obligaciones si necesario fuere.

En el supuesto 4) se da el más alto riesgo de que se pierda la garantía, puesto que se evidencia la no intención del deudor de señalar el bien para su embargo, ya sea porque no lo desea o no manifiesta que ha salido de su patrimonio, caso este último en el que se puede dar la presentación de un tercería, y si la ley faculta a que ante la presentación de ésta se pueda dar una nueva orden de embargo, también es posible que el ejecutado ya no tenga otros bienes de su propiedad para realizarlo; caso en el que el acreedor se queda sin garantía del pago de su crédito y el deudor sin sanción alguna, pues hay que recordar que por deudas de carácter civil no hay prisión.

Para el caso del supuesto 5) el ejecutante pierde la garantía del cobro de su crédito mediante el remate del bien, ya que no tiene sobre la cosa un mejor derecho que el nuevo adquirente de buena fe, pues el de este último es uno real y el del ejecutante uno que recae en la persona de su deudor, amén del derecho de prelación que adquiere el nuevo

propietario con la escrituración o inmatriculación del mismo, no obstante tiene, el acreedor, la vía abierta para denunciar el fraude cometido por su deudor por la venta del bien gravado con el embargo, pudiendo reclamar en el proceso penal, mediante incidente civil de reparación de daño, se le cubra su crédito, o en su caso, ejercer en la vía civil, la acción pauliana.

Es en el supuesto 6) aquél en el que de manera definitiva el bien embargado no puede constituir garantía del pago reclamado por el acreedor, simplemente porque el bien no es patrimonio de su deudor y si a esto se aúna el supuesto de embargo en los términos del inciso 4), es evidente que el bien jamás podrá ser afectado por pertenecer a un tercero, teniendo éste último la facultad de excluir su bien del remate.

El supuesto previsto en el inciso 7) se da, por parte del ejecutado, para evitar el remate del bien de su propiedad, posibilidad que se incrementa si al ser trabado el embargo el ejecutado no lo señala como de su propiedad, ni para su embargo, y aunado a esto el hecho de que el gravamen que pesa sobre el bien no se encuentra inscrito en registro alguno, da pauta a que el bien pueda ser excluido, por el supuesto propietario, del remate. A lo anterior sólo queda al acreedor, para conservar la garantía del pago de su crédito, si tiene las pruebas suficientes, ejercitar la acción de simulación de actos; lo que no deja de significar un estorbo en la materialización del crédito que se reclama.

Como ha quedado demostrado, el embargo de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a diferencia de los si inscritos, está sujeto a mayor contingencias que pueden obstaculizar su remate para garantizar el pago de las obligaciones reclamadas. Por ello, a efecto de garantizar tal derecho de crédito, sin modificar nuestro sistema registral actual, y dar más efectividad a las instituciones y leyes que regulan la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, sobre todo considerando que las anotaciones e inscripciones en el Registro Público de la Propiedad sólo tienen como efecto dar publicidad a los actos ahí registrados, pero que no es el único medio de hacer públicos los gravámenes que se den en los bienes inmuebles, se arriba a dos conclusiones que consisten en adicionar los artículos 736 y 761 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, mismas que se patentizan de esta manera:

1.- Efectivamente el artículo 736 del Código de Procedimientos Civiles debería decir: De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público del Distrito u oficina pública en la que consten los derechos del ejecutado, librándose, al efecto, copia certificada de la diligencia de embargo, por duplicado.

Con esta nueva redacción se amplía la publicidad del gravamen no sólo al Registro Público de la Propiedad, sino a oficinas como las catastrales y recaudadoras de impuestos, en las que, por constar el gravamen, se limitarían las operaciones tendientes a eludir el bien inmueble del remate o en su defecto el adquirente lo atrae a su patrimonio, a sabiendas,

con todas las cargas que en el pesan.

2.- Por otra parte, el artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles debería decir: No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro Público correspondiente un certificado total de los gravámenes que pesen sobre ellos, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado o en su defecto uno en el que se haga constar su no inscripción. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en que se decretó la venta.

Esta nueva redacción trae como consecuencias el que el remate no se obstaculize por la falta del certificado de gravámenes y armonizaría con la redacción, propuesta, del artículo 736.

BIBLIOGRAFIA

A) DIRECTA

Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. 2a. Ed. Porrúa. México D.F. 1987, 700 P.

Atilio Cornejo, Américo. Derecho Registral, Astrea, Buenos Aires Argentina, 1994. 247 P.

Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, 10a. Ed. Porrúa, México D.F. 1982, XLIX + 753 P.

-----, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, 4a. Ed. Cárdenas Editor, México D.F., 1985, 282 P.

Burgoa Orihuela, Ignacio. Diccionario de Derecho Cosntitucional, Garantías y Amparo, 2a. Ed. Porrúa, México D.F. 1989, 459 P.

Corripio, Fernando. Diccionario Etimológico General de la Lengua Castellana, 3a. Ed.

Bruguera, Barcelona España, 1984. 511 P.

De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, 15a Ed. Porrúa, México D.F. 1988, 509 P.

García Coni, Raúl R. y Angel A. Frontini, Derecho Registral aplicado, 2a. Ed. Ediciones Depalma, Buenos Aires Argentina, 1993, XXVII + 286 P.

García-Pelayo y Groos, Ramón. Pequeño Larousse Ilustrado, 12a. Ed. Ediciones Larousse, México, 1987. 1663 P.

Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. 7a. UNAM. México D.F. 1987, 379 P.

Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 10 Ed. México, México D.F. 1993, 611 P.

Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, 15a. Ed. Porrúa, México D.F. 1983, 877 P.

----- Tratado de las Acciones Civiles, 6a. Ed. Porrúa, México D.F. 1991, 572 P.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión, Tomo III, 7a Ed.. Porrúa. México D.F. 1991, 859 P.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles.9a. Porrúa México D.F. 1988, 608 P.

Tena Suck, Rafael y Hugo Italo Morales S., Derecho Procesal del Trabajo, 3a Ed. Trillas, México D.F. 1989, 221 P.

B) INDIRECTA

Arellano García, Carlos. Práctica Jurídica, 3a. Ed. Porrúa México D.F.. 1991, XXIII + 503 P.

-----Práctica Forense Mercantil, 5a. Ed. Porrúa, México D.F. 1991, 1001 P.

Carral y de Teresa, Raúl. Derecho Notarial y Derecho Registral, 20a. Ed. Porrúa, México D.F. 1993, 270 P.

Cáarez Hernández, Laura y María Christen. Técnicas actuales de Investigación documental. 6a. reimpresión Trillas. México D.F. 1986, 164 P.

Coghlan, Antonio R. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral, Abeledo-Perrot, Buenos Aires Argentina, 1991, 198 P.

García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, 38a. Ed. Porrúa, México D.F. 1986, 444 P.

Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 6a. Cajica. Puebla, México. 1987, 1260 P.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. Código Civil Comentado, de los Contratos. Miguel Angel P. México D.F. 1990, 540 P.

Obregón Heredia, Jorge. Enjuiciamiento Mercantil, 6a. Ed. México, México D.F. 1993, 338 P.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial 5a. Ed. Porrúa. México D.F. 1991, XXX1+398 P.

-----, **Derecho Registral. 3a Ed..Porrúa México D.F. 1992, 212 P.**

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones, Tomo V Vol II, 5a. Ed.. Porrúa. México D.F. 1985, 736 P.

C) LEGISLACION.

Código Civil del Estado de México. 11a. Ed. Porrúa, México D.F. 1993, 525 P.

Código de Comercio. 59a. Ed. Porrúa, México D.F. 1993, 772 P.

Código Penal y de Procedimientos Penales para el Estado de México, 8a. Ed. Porrúa, México D.F. 1993, 245 P.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 10a. Ed. Porrúa, México D.F. 1993, 255 P.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, 8a. Ed. Porrúa, México D.F. 1992, 268 P.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 105a. Ed. Porrúa, México D.F. 1994, 134 P.

Gobierno del Estado de México. Prontuario de Legislación Fiscal 1993, Toluca, Estado de México, México 1031 P.

Ley Organica Del Poder Judicial, Sista, México D.F. 1994, 69 P.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, 7a Ed. Cajica, Puebla México, 1994, 709 P.