

311
2ej.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGÓN

**“PROBLEMÁTICA DE LA TERCERA SUBASTA SIN
SUJECCIÓN A TIPO DE BIENES INMUEBLES”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

JAVIER RUBIO BUENROSTRO

ASESOR :

LIC. ENRIQUE MARQUEZ JUAREZ

274077

MÉXICO

1999

**TESIS CON
VALLE DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central

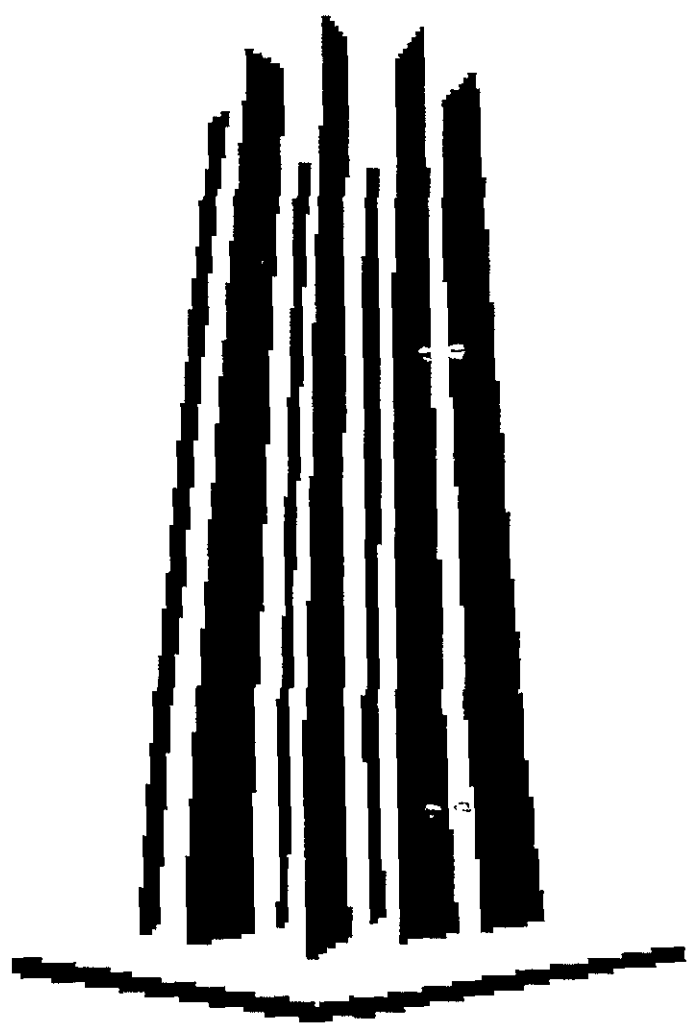


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.



100



Agradezco:

A DIOS, por la posibilidad de disfrutar de la vida que me concedió.

A MARÍA ELENA, por el amor, comprensión y cariño que me ha dado, que me hace agradecer el estar vivo y a su lado.

A mis PADRES, por la educación y los principios que me inculcaron con sus actos más que con las palabras.

A mis HERMANOS, por los momentos de apoyo que me han dado.

A mis AMIGOS, por haberme apoyado todas las veces que los he necesitado.

A mi ESCUELA, por brindarme las bases para mi desarrollo profesional.

A mis MAESTROS, por los conocimientos que me obsequiaron y, especialmente:

A mi ASESOR, por el tiempo que me dedicó para el desarrollo del presente trabajo.

INDICE

	PAG
INTRODUCCION.	
CAPITULO PRIMERO:	
EJECUCION DE SENTENCIA.....	1
1.1.- LA VIA DE APREMIO.....	2
1.2.- EJECUCION DE SENTENCIA.....	5
1.2.1.- CONCEPTO DE SENTENCIA.....	6
1.2.2.- ELEMENTOS DE LA SENTENCIA.....	9
1.2.3.- CLASIFICACION DE LAS SENTENCIAS.....	13
1.2.4.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DE SENTENCIA.....	14
1.2.5.- CLASES DE EJECUCION DE SENTENCIA..	18
1.2.5.1.- PAGO DE CANTIDAD LIQUIDA.....	21
1.2.5.2.- PAGO DE CANTIDAD ILIQUIDA EN CONCURRENCIA CON OTRA LIQUIDA.....	23
1.2.5.3.- PAGO DE CANTIDAD ILIQUIDA.....	24
1.2.5.4.- CONDENA DE HACER ALGUNA COSA.....	25
1.2.5.5.- CONDENA A RENDIR CUENTAS.....	26
1.2.5.6.- CONDENA A DIVIDIR LA COSA COMUN.....	28
1.2.5.7.- CONDENA A NO HACER.....	28
1.2.5.8.- CONDENA A LA ENTREGA DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES.....	29
1.2.5.9.- CONDENA A LA ENTREGA DE PERSONAS.....	30
1.3.- EMBARGO DE BIENES.....	30
1.3.1 - CONCEPTO DE EMBARGO	31
1.3.2.- PROCEDENCIA DEL EMBARGO.....	32
1.3.3.- SEÑALAMIENTO DE BIENES.....	33
1.3.4.- REDUCCION Y AMPLIACION DEL EMBARGO.....	35
1.3.5.- DEPOSITO DE LOS BIENES EMBARGADOS.....	36
CAPITULO SEGUNDO:	
EL REMATE DE BIENES COMO VIA DE APREMIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	43
2.1.- REMATE DE BIENES	44

	PAG.
2.2.- CONCEPTO DE REMATE.....	44
2.3 - CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL REMATE DE BIENES..	46
2.3.1.- BIENES INMUEBLES.	46
2.3.2.- BIENES MUEBLES..	48
2.3.3.- ALMONEDA.....	49
2.3.4.- AVALUO.....	50
2.3.5.-PERITO.	50
2.3.6.-POSTURA....	52
2.3.7.-ADJUDICACION	53
2.4.- TIPOS DE REMATE.....	54
2.4.1.- REMATE DE BIENES MUEBLES.....	55
2.4.2.- REMATE DE BIENES INMUEBLES..	57
2.5.- PROCEDIMIENTO DE REMATE DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	58
2.5.1.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN PRIMERA ALMONEDA	59
2.5.2.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN SEGUNDA ALMONEDA.....	67
2.5.3.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO	70
2.6 - FINCAMIENTO DEL REMATE Y ADJUDICACION.....	74
2.7 - APROBACION DEL REMATE.....	75
2.8.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL REMATE	76
 CAPITULO TERCERO:	
INTERPRETACION ERRONEA DEL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PAR EL DISTRITO FEDERAL.	80
3.1.- COMPARACION DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL REMATE ANTES Y DESPUES DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 1996 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	81

	PAG.
3.2 - PROBLEMATICA QUE SE PRESENTA EN LA PRACTICA DURANTE LA TERCERA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	83
3.3.- ILEGALIDAD DE ALGUNAS RESOLUCIONES BASADAS EN LA INTERPRETACION DEL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....	86
3.4 - COMPARACION DE LOS REMATES REGULADOS POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES	89
3 5.- NECESIDAD DE REGULAR CLARAMENTE LA TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO PARA EL REMATE DE BIENES INMUEBLES.....	103

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

La ejecución de sentencias mediante la vía de apremio, es una situación preponderante dentro del Derecho Procesal, ya que de nada serviría llevar a cabo un juicio para obtener una sentencia, sin que pudiera ejecutarse lo contenido en ella. Dentro de la ejecución de sentencias se encuentra el remate de bienes inmuebles, el cual en su tercera almoneda presenta una serie de cuestiones confusas que se derivan de las lagunas que contiene el Código de Procedimientos Civiles respecto a su tramitación. Cabe hacer notar que sobre este tema la doctrina es omisa, ya que los autores solamente se limitan a enunciar los artículos que regulan la mencionada subasta, pero no entran al fondo, ni dan opinión alguna sobre la expresión contenida en el artículo 584 del citado ordenamiento legal que en su parte conducente a la letra dice: "La tercera almoneda de remate de bienes inmuebles se tramitará sin sujeción a tipo".

Durante el desarrollo de investigación del presente trabajo encontré que el único tratadista que brevemente hace referencia a la tercera subasta, es Eduardo Pallares, quien sostiene que existen diversas clases de remate clasificándolos de la siguiente manera: ". . a) Remate sobre la base de un precio fijado al inmueble o lo que es igual solamente será postura válida la que no sea inferior a dicho precio; b) Remate sobre la base de postura libre. En este caso los postores quedan en libertad de ofrecer el precio que crean conveniente.. Esta última clase esta autorizada por el artículo 584.. "

Es por ello que nació la inquietud de realizar mi trabajo de Tesis sobre el tema de la **PROBLEMATICA DE LA TERCERA SUBASTA SIN SUJECIÓN A TIPO DE BIENES INMUEBLES**, ya que en la práctica, en los procesos en los cuales es necesario llegar a una tercera almoneda para el remate de algún bien inmueble, durante la ejecución de un sentencia mediante la vía de apremio, es común encontrar resoluciones contradictorias dictadas sobre cuestiones similares, debido a la forma de interpretar el artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto a que la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles se tramitará sin sujeción a tipo, pues cada juzgador interpreta subjetivamente esta parte del dispositivo legal indicado, en consecuencia algunos jueces aplican normas que sólo rigen para la primera y segunda almoneda de remate de bienes inmuebles y resulta incorrecto e infundado que esas normas se apliquen en caso de la tercera almoneda.

Ante la situación planteada considero necesario establecer expresamente las normas aplicables a la tercera almoneda y no dejar al arbitrio de cada juzgador el señalamiento e interpretación de las normas que la rigen, ya que algunos jueces suplen la falta de norma expresa, con erróneos principios de lógica jurídica y de justicia, lo que trae como consecuencia que apliquen normas que no debieran utilizarse, dictando resoluciones ilegales, ya que el artículo en comento claramente establece que la tercera subasta es sin sujeción a tipo; asimismo, es frecuente que dichas resoluciones lleguen a otorgar al ejecutante, en la tercera subasta, mayores beneficios que los que la ley les concede, situación privilegiada, que si bien es cierto está regulada para la primera y segunda almoneda, no menos cierto es también que no lo está para la tercera subasta, en donde la mayoría de los jueces, siguiendo un criterio erróneo de justicia, benefician al ejecutante al no dejar que los postores utilicen las facilidades que concede el Código

de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, violando con ello los derechos de dichos postores.

Así las cosas, considero conveniente establecer expresamente las normas aplicables a la tercera subasta para evitar que se dicten resoluciones contradictorias e ilegales. Por lo cual durante el desarrollo del presente trabajo señalaré que lugar ocupa la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, como vía de apremio, para la ejecución de sentencias, desarrollando su procedimiento, así como las cuestiones que guardan una estrecha relación con dicho tema.

CAPITULO PRIMERO

EJECUCION DE SENTENCIA.

1.1.- LA VIA DE APREMIO. 1.2.- EJECUCION DE SENTENCIA. 1.2.1.- CONCEPTO DE SENTENCIA. 1.2.2.- ELEMENTOS DE LA SENTENCIA. 1.2.3.- CLASIFICACION DE LAS SENTENCIAS. 1.2.4.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DE SENTENCIA. 1.2.5.- CLASES DE EJECUCION DE SENTENCIA. 1.2.5.1.- PAGO DE CANTIDAD LIQUIDA. 1.2.5.2.- PAGO DE CANTIDAD ILIQUIDA EN CONCURRENCIA CON OTRA LIQUIDA. 1.2.5.3.- PAGO DE CANTIDAD ILIQUIDA. 1.2.5.4.- CONDENA A HACER ALGUNA COSA. 1.2.5.5.- CONDENA A RENDIR CUENTAS. 1.2.5.6.- CONDENA A DIVIDIR LA COSA COMUN. 1.2.5.7.- CONDENA A NO HACER. 1.2.5.8.- CONDENA A LA ENTREGA DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES. 1.2.5.9.- CONDENA A LA ENTREGA DE PERSONAS. 1.3.- EMBARGO DE BIENES. 1.3.1.- CONCEPTO DE EMBARGO. 1.3.2.- PROCEDENCIA DEL EMBARGO. 1.3.3.- SEÑALAMIENTO DE BIENES. 1.3.4.- REDUCCION Y AMPLIACION DEL EMBARGO. 1.3.5.- DEPOSITO DE LOS BIENES EMBARGADOS.

1.1.- LA VIA DE APREMIO.

Etimológicamente la palabra **apremio** viene de apremiar, que significa compeler a uno a que haga prontamente una cosa.

El procedimiento de apremio es la culminación palpable del juicio, pues a lo largo de éste se produjo la etapa de conocimiento durante la cual el juzgador tuvo los elementos necesarios para dictar sentencia, pero una vez dictada ésta y siendo condenatoria para una de las partes, en dicha resolución queda acreditado el derecho del ejecutante y se ordena al condenado a cumplir con las prestaciones a su cargo, por lo que es necesario cumplir la condena, pues de lo contrario lo contenido en la sentencia sería letra muerta.

El apremio es el acto judicial por medio del cual el juez constriñe al condenado en una sentencia para que ejecute algo o se abstenga de hacerlo.

Arellano García, considera: "Llevar a efecto, en todas sus consecuencias lo dispuesto en una sentencia, convenio, auto firme, interlocutoria o laudo arbitral es a lo que puede denominarse, sencillamente vía de apremio."⁽¹⁾

Eduardo Pallares, sostiene que la vía de apremio es:

⁽¹⁾ Arellano García, Carlos *Derecho Procesal Civil*, Sexta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1998 p. 571.

"...el período del Juicio en que se ejecutan las sentencias, los convenios judiciales, los laudos de los árbitros, las transacciones y los autos firmes que ameritan la intervención del órgano jurisdiccional para llevarse a efecto. Mediante dicha vía se manifiesta lo que los autores clásicos llaman el imperio mixto del Juez, que presupone el poder jurisdiccional de coerción"⁽²⁾

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el artículo 500, establece cuándo procede la vía de apremio:

Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.

Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de laudos emitidos por dicha Procuraduría.

Por otra parte el citado código adjetivo, determina en el numeral 444: "Las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emita la propia Procuraduría y los laudos o juicios de contadores, motivarán ejecución, si el interesado no intentare la vía de apremio". Con lo cual se da la posibilidad de elegir entre la vía de apremio y el juicio ejecutivo, para proceder a la ejecución de una sentencia.

Si se escogiera la vía ejecutiva para hacer efectiva la sentencia, dicho procedimiento se regiría por las reglas generales de los juicios ejecutivos. En caso de elegir la vía de apremio para ejecutar una sentencia, es necesario que ésta haya causado ejecutoria, o bien, si se trata de una sentencia contra la cual se interpuso recurso de apelación y

⁽²⁾ Pallares, Eduardo *Derecho Procesal Civil*, Décimo Tercera Edición, Editorial Porrúa, S. A. México 1989 p 499.

éste fue admitido en el efecto devolutivo, se requiere otorgar la fianza a que se refiere el artículo 699 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que textualmente ordena:

Admitida la apelación en sólo el efecto devolutivo, no se ejecutará la sentencia si no se otorga previamente la fianza conforme a las reglas siguientes

I. La calificación de la idoneidad de la fianza será hecha por el juez, quien se sujetará bajo su responsabilidad a las disposiciones del Código Civil;

II. La fianza otorgada por el actor comprenderá la devolución de la cosa o cosas que deba percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el superior revoca el fallo;

III. La otorgada por el demandado comprenderá el pago de lo juzgado y sentenciado y su cumplimiento, en el caso de que la sentencia condene a hacer o a no hacer;

IV. La liquidación de los daños y perjuicios se hará en la ejecución de sentencia.

En este orden de ideas hay que distinguir dos tipos de ejecución de sentencia, la definitiva y la provisional. La primera, ocurre cuando se trata de una sentencia que ha causado ejecutoria y la segunda, cuando se ejecuta mediando la fianza a que se refiere el artículo 699 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que dependerá en que sentido se resuelva la apelación interpuesta, dado que pudiera darse el caso que el Tribunal de Alzada revoque el fallo de primera instancia y se deje sin valor lo realizado en la ejecución de la sentencia.

Por lo anterior, puede afirmarse que la vía de apremio está formada por el procedimiento que se sigue para hacer efectivas las sentencias, comprendiendo tanto las definitivas que han causado ejecutoria, como las sentencias definitivas apeladas en el efecto devolutivo y respecto de las cuales se otorgue la fianza correspondiente. Asimismo, procede la vía de apremio para hacer efectivo los convenios celebrados en

el juicio, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los laudos emitidos por dicha Procuraduría y los laudos o juicios de contadores.

1.2.- EJECUCION DE SENTENCIA.

La ejecución de una sentencia implica la aplicación de los medios de coacción para el cumplimiento de las prestaciones a que fue condenada una de las partes. Briseño Sierra, considera que: "La eficacia del pronunciamiento se ha concertado en la autoridad del caso, de manera que la ejecución comprende el procedimiento provocado por el vencedor, para llevar a efecto sus derechos, sin que pueda hacerse algo que entorpezca esta secuencia, como tampoco puede irse más allá de lo que la misma sentencia ha determinado..."⁽³⁾

Antonio Gian, al respecto manifiesta: "Por ejecución forzada se entiende aquel tipo de tutela jurisdiccional que es necesaria al objeto de actuar efectivamente determinados intereses, cuando la declaración de certeza de los derechos se manifiesta como insuficiente".⁽⁴⁾

A partir de la ejecución, desaparece la materia del juicio, que se agotó con su correspondiente sentencia condenatoria y ésta es, en lo sucesivo, el título base para la ejecución

⁽³⁾ Briseño Sierra, Humberto *El Juicio Ordinario Civil V. I. I.* Segunda Edición, Editorial Trillas. Mexico. 1992 p. 1217

⁽⁴⁾ Gian Micheli, Antonio *Derecho Procesal Civil T. I. I. I.* Traductor Santiago Sentis Melendo Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1970 p 4.

Los principios que rigen la ejecución de sentencia, según Eduardo Pallares, son los siguientes.

a) La satisfacción máxima de la pretensión jurídica, que consiste en lograr la pretensión en el menor tiempo posible, y con el mayor rendimiento; b) Principio del sacrificio mínimo del deudor, según el cual ha de reducirse al mínimo el sacrificio patrimonial del deudor; c) principio del respeto a las necesidades primordiales que se traduce en el carácter de inembargable de ciertos bienes y en el beneficio otorgado al deudor de percibir alimentos. El antedicho se llama "beneficio de competencia"; d) Principio de derecho de respeto a los bienes de terceros, por virtud del cual han de ser respetados, en la ejecución, los bienes y derechos de los terceros; e) Principio de respeto a la economía social. La ejecución debe realizarse en forma que la economía colectiva sufra lo menos posible; por ejemplo cuando quiebra una empresa comercial o industrial, ha de procurarse que en adelante se rehabilite, f) Principio de concurso de acreedores, según el cual se persigue que un solo acreedor no perjudique a los demás.⁽⁵⁾

Como ya ha quedado establecido, la ejecución de sentencia procede en la vía de apremio una vez que la sentencia ha causado ejecutoria, o bien, cuando la sentencia es recurrida en apelación, habiendo sido admitida ésta en el efecto devolutivo.

Conforme a lo expuesto es necesario establecer que se entiende por sentencia y cuándo ésta ha causado ejecutoria.

1.2.1.- Concepto de Sentencia.

Etimológicamente, la palabra **sentencia** deriva del latín *sententia*, que significa máxima, pensamiento, decisión.

⁽⁵⁾ Pallares, Eduardo (1987). *loc. cit.* p. 501

Chiovenda, define la sentencia como: "La resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de la ley que garantiza un bien, o lo que es igual respectivamente, la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado."⁽⁶⁾

José Vizcarraga, al respecto considera: "La actividad que las partes y el juez desarrollan en el proceso tienden a un fin común, la definición de la litis mediante la declaración de la voluntad de la ley que garantice o declare procedente las pretensiones del actor o del demandado y se restablezca el orden jurídico violado. El acto por el cual el juez formula esa declaración es la sentencia."⁽⁷⁾

Para Becerra Bautista, la sentencia definitiva de primera instancia es: "... la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos."⁽⁸⁾

Couture, acerca de la sentencia manifiesta. "Como acto, la sentencia es aquel que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o puntos sometidos a su conocimiento."⁽⁹⁾

⁽⁶⁾ Chiovenda, Giuseppe. *Instituciones de Derecho Procesal Civil. V. I.* Traductor E. Gómez. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor México. 1990. p. 181.

⁽⁷⁾ Vizcarraga Davalos, José. *Teoría General del Proceso*. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1997. p. 255.

⁽⁸⁾ Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. Décimo Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1990. p. 181.

⁽⁹⁾ Couture, Eduardo J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Tercera Edición. Editorial Depalma. Buenos Aires. 1993. p. 272.

Cipriano Gómez Lara, sostiene. "La sentencia es el acto procesal civil final de un proceso normal que se desarrolla en todos sus pasos; va proyectado, va destinado ese proceso a terminar precisamente en una sentencia. La sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo."⁽¹⁰⁾

El Diccionario Jurídico Mexicano, al definir **sentencia** establece: "Es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso."⁽¹¹⁾

El artículo 79 del código adjetivo de la materia dispone:

Las resoluciones son.

- I. Simples determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos;
- II. Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales,
- III. Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos,
- IV. Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenado, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;
- V. Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias; y
- VI. Sentencias definitivas.

Desprendiéndose del contenido de las fracciones V y VI del dispositivo legal citado que la sentencia es una especie de resolución judicial que recibe el nombre de sentencia interlocutoria cuando resuelve un incidente promovido antes o después de dictada la

⁽¹⁰⁾ Gómez Lara, Cipriano *Derecho Procesal Civil*, Editorial Trillas, México, 1990. p 127.

⁽¹¹⁾ Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano P.Z* Segunda Edición Editorial Porrúa, S. A. México 1988. p. 2891.

sentencia definitiva y se denomina sentencia definitiva cuando resuelve el fondo del juicio.

De todo lo anterior, se concluye que la sentencia definitiva es una resolución judicial que pone fin a un juicio, concediendo o negando las pretensiones de las partes, de acuerdo al derecho aplicable.

1.2.2.- Elementos de la Sentencia.

Respecto a los elementos que debe contener una sentencia, aún y cuando en un principio el código procesal de la materia, en el artículo 82 refiere: "Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el juez apoye sus puntos resolutiveos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.", en la práctica, las sentencias contienen los puntos siguientes: **resultandos**, **considerandos** y **resolutiveos**, que permiten apreciar el criterio lógico del juzgador al resolver las cuestiones ante él presentadas, exponiendo los hechos controvertidos y los preceptos legales aplicables, a fin de llegar a la conclusión respectiva.

Los **resultandos** son las consideraciones de hecho en que se basa la sentencia y que se desprenden de lo actuado en el juicio. En ellos, se contiene una síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación y, en su caso, reconvención y contestación de ésta, los medios de prueba ofrecidos y desahogados por cada parte, entre otros aspectos

Los **considerandos** son la parte de la sentencia en que se exponen los fundamentos jurídicos del fallo, haciendo una valoración de los hechos controvertidos con los medios de prueba y su relación con las pretensiones de las partes, para expresar las razones que tomó el juzgador en cuenta para absolver o condenar al demandado.

Mientras que los **resolutivos** son la parte de la sentencia que contiene propiamente la decisión de las cuestiones controvertidas en el juicio y constituyen la conclusión lógica de la motivación y fundamentación de la sentencia.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contiene diversas disposiciones referentes a formalidades de forma y fondo, que deben observarse al dictar las sentencias.

En cuanto a los requisitos de forma que deben cumplirse al dictar sentencia, el ordenamiento procesal Civil dispone:

Las sentencias deben contener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito, estos requisitos están establecidos en el numeral 86 del código adjetivo citado.

Además, deben de ser firmadas por el juez que las dicta, de acuerdo con lo establecido por el artículo 80 de la ley procesal que establece: "Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán autorizadas por jueces, secretarios y magistrados con firma entera."

Asimismo, pueden señalarse también, como requisitos de forma de las sentencias, la motivación y la fundamentación, mismos que se desprenden del contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su parte conducente enuncia: "Nadie podrá ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."

Por otra parte, el artículo 14, de la ley suprema, contiene en forma general, el fundamento de las sentencias civiles: "... En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho."

Respecto a los requisitos de fondo de las sentencias, el código adjetivo en cita establece los principios siguientes:

Principio de congruencia, conforme al cual las sentencias deben ser acordes con las cuestiones planteadas en la litis, por lo que el juez no debe resolver sobre puntos que las partes no han sometido a su decisión, ni dejar de pronunciarse sobre las pretensiones ante él presentadas. Este principio lo establece el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra dice.

Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben de ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben de

ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

El dispositivo legal invocado contiene además, el principio de exhaustividad de las sentencias, que se refiere a la obligación del juzgador de resolver todos y cada uno de los puntos planteados.

Becerra Bautista, considera como elementos de fondo, el silogismo lógico que importa el fallo, mencionando al respecto.

Para llegar a la conclusión en que se concentra su actividad jurisdiccional, debe de formular desde el punto de vista lógico un silogismo cuya premisa mayor es la norma jurídica aplicable; la menor, los hechos controvertidos, vistos a través de las pruebas aportadas por las partes; la conclusión, la aplicación de la norma abstracta al caso controvertido, estableciendo la voluntad soberana del Estado, en el caso concreto.⁽¹²⁾

El autor citado menciona también como elementos de fondo la fijación formal de los hechos y la valorización de las pruebas; el primer elemento comprende el contenido del fallo, incluyendo la narración, la motivación y la resolución de la sentencia y respecto al segundo elemento, el tratadista en comento manifiesta. "Nuestro legislador estableció un sistema mixto en la valorización de las pruebas."⁽¹³⁾ Toda vez que el artículo 402 del código procesal de la materia establece el sistema de libre valorización de las pruebas, al disponer que: "Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su

⁽¹²⁾ Becerra Bautista, José *Ob. cit.* p. 183.

⁽¹³⁾ *Ibid.* p. 187.

conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de valoración jurídica realizada y de su decisión.", mientras que el numeral 403 del mismo ordenamiento fija el sistema tasado o legal de valoración de las pruebas al ordenar: "Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por lo tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión en ellos fundados."

1.2.3.- Clasificación de las Sentencias.

En la doctrina la clasificación de las sentencias más aceptada es la que las divide en: constitutivas, declarativas y de condena

SENTENCIA CONSTITUTIVA Es la sentencia que da nacimiento a una nueva relación jurídica, que sólo por virtud de la sentencia puede nacer o termina una relación jurídica preexistente.

SENTENCIA DECLARATIVA. Son aquellas cuya decisión consiste en una mera declaración o accertamiento del derecho o de determinadas condiciones de hecho. Pueden ser de declaración positiva o negativa. En el primer caso declaran la existencia de un derecho, de una relación jurídica o de determinados hechos. En el segundo caso declaran que no existe el derecho, la relación jurídica o la situación de hecho

SENTENCIAS DE CONDENA. Es la que declara procedente una acción de condena. Las sentencias de condena contienen una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado. Además, ordenan la ejecución forzosa para el caso de que el demandado, dentro de un plazo determinado, no cumpla la obligación impuesta.

Las sentencias de condena tienen por su naturaleza una estrecha relación con el tema del presente trabajo, ya que dan origen a la ejecución forzada en caso de que el demandado no lleva a cabo de manera voluntaria lo contenido en dicha sentencia.

1.2.4.- Procedimiento de Ejecución de Sentencia.

Una vez que se ha obtenido la sentencia definitiva es necesario para iniciar su ejecución, que ésta haya causado ejecutoria, o bien, se haya otorgado la fianza correspondiente cuando se apele la sentencia y la apelación haya sido admitida en el efecto devolutivo.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estipula dos formas en que una sentencia causa ejecutoria: por ministerio de ley y por declaración judicial.

Respecto a las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de ley, el código en comento en el numeral 426; textualmente dispone:

Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I Las sentencias pronunciadas en juicios que versen sobre la propiedad y demás derechos reales que tengan un valor hasta de setenta mil pesos. Los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del 1o. de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los jueces de lo familiar, los reservados a los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;

II. Las sentencias de segunda instancia;

III. Las que resuelvan una queja;

IV. Las que dirimen o resuelven una competencia, y

V. Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad.

VI. Las sentencias que no puedan ser recurridas por ningún medio ordinario o extraordinario de defensa.

En cuanto a las sentencias que causan ejecutoria por declaración judicial, el citado código adjetivo menciona en el artículo 427.

Causan ejecutoria por declaración judicial:

I. Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley, y

III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.

Ahora bien, de conformidad con el contenido del artículo 501 del ordenamiento procesal civil, es juez competente para ejecutar la sentencia aquél que conoció del negocio en primera instancia, al determinar.

La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia

La ejecución de los autos firmes que resuelvan un incidente, queda a cargo del juez que conozca del principal.

La ejecución de los convenios celebrados en juicio, se hará por el juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede en la vía de apremio, si no consta en escritura publica o judicialmente en autos.

Por lo que se refiere al término para solicitar la ejecución de la sentencia, éste es de diez años, tal y como lo contempla la ley procesal, en el artículo 529, al disponer "La acción para pedir la ejecución de sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que se venció el término para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado."

Para que el condenado cumpla con lo ordenado en una sentencia se concede un término de cinco días, de acuerdo a lo enunciado en el código adjetivo civil, en el numeral 506: "Cuando se pida la ejecución de sentencia, el juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla, si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto "

Sin embargo, cuando se trata de obligaciones de hacer o de rendir cuentas el juez puede fijar un plazo prudente, tal y como se explicará más adelante al estudiar esas clases de ejecución de sentencia

En cuanto al recurso procedente en la ejecución de sentencia, el artículo 527 de la ley procesal civil, reza: "De las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia

no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, y si fuere sentencia interlocutoria, el de queja por ante el superior."

En el precepto citado, se fija el principio de la no recurribilidad de las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia. Toda vez que el mencionado recurso de responsabilidad, no podrá variar el sentido de la resolución dictada en la ejecución de la sentencia. Principio acertado, si se toma en cuenta que durante la tramitación del juicio, que dio origen a la sentencia que se ha de ejecutar, se pudieron agotar todos los recursos que la ley previene.

Asimismo, el numeral 528 de la misma ley adjetiva, hace referencia a la fijación de gastos y costas, durante la ejecución de sentencia, al determinar: "Todos los gastos y costas que se originen en la ejecución de una sentencia, serán a cargo del que fue condenado en ella".

Por su parte, el artículo 531, de la aludida ley procesal, ordena:

Contra la ejecución de las sentencias y convenios judiciales no se admitirá más excepción que la de pago, si la ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; si ha pasado este término, pero no más de un año, se admitirán, además las de transacción, compensación y compromiso en árbitros; y transcurrido más de un año serán admisibles también la de novación, la espera, la quita, el pacto de no pedir y cualquier otro arreglo que modifique la obligación, y la de falsedad del instrumento, siempre que la ejecución no se pida en virtud de ejecutoria o convenio constante en autos. Todas estas excepciones, sin comprender la de falsedad, deberán ser posteriores a la sentencia, convenio o juicio, y constar por instrumento público o por documento privado judicialmente reconocido o por confesión judicial. Se substanciarán estas excepciones en forma de incidente, con suspensión de la ejecución, sin proceder dicha suspensión cuando se promueva en el incidente respectivo, el reconocimiento o la confesión. La resolución que dicte no admite más recurso que el de responsabilidad.

Del análisis del anterior artículo se desprende que, contra la ejecución de las sentencias y convenios judiciales únicamente pueden oponerse las excepciones que expresamente se indican, mismas que deberán tramitarse en vía incidental

Por otra parte, el numeral 532 del multicitado código procesal, establece: "Los términos fijados en el artículo anterior se contarán desde la fecha de la sentencia o convenio; a no ser que en ellos se fije el plazo para el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso el término se contará desde el día en que se venció el plazo o desde que pudo exigirse la última prestación vencida si se tratare de prestaciones periódicas."

Mientras que, el artículo 533 de la misma ley adjetiva, determina: "Todo lo que en este capítulo se dispone respecto de la sentencia comprende las transacciones, convenios judiciales y los laudos que ponen fin a los juicios arbitrales."

1.2.5.- Clases de Ejecución de Sentencia.

Las distintas clases de ejecución de sentencia que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula, son las siguientes: 1) pago de cantidad líquida; 2) pago de cantidad ilíquida, en concurrencia con otra líquida; 3) pago de cantidad ilíquida; 4) condena de hacer alguna cosa, 5) condena a rendir cuentas; 6) condena a dividir la cosa común; 7) condena a no hacer; 8) condena a la entrega de un bien y 9) condena a la entrega de personas.

Estas clases de ejecución de sentencia están relacionadas con las obligaciones ejecutivas contenidas en el artículo 446 del código adjetivo que establece "La

ejecución no puede despacharse sino por cantidad líquida. Si el título ejecutivo o las diligencias preparatorias determinan una cantidad líquida en parte y en parte ilíquida, por aquella se decretará la ejecución, reservándose por el resto los derechos del promovente".

Asimismo, los dispositivos legales invocados se relacionan con los diversos 447, 448, 449, 450 y 451 del mismo ordenamiento, que textualmente disponen:

Artículo 447: "Las cantidades que por intereses o perjuicios formen parte de la deuda reclamada y no estuvieren liquidadas al despacharse la ejecución, lo serán en su oportunidad y se decidirán en la sentencia definitiva." Aún y cuando en la práctica se acostumbra, desde el escrito inicial de demanda, fijar la suerte principal y la forma de determinar las cantidades accesorias

Artículo 448: "Las obligaciones sujetas a condición suspensiva o a plazo no serán ejecutivas sino cuando aquella o éste se hayan cumplido, salvo lo dispuesto en los artículos 1945 y 1959 del Código Civil " Este precepto indica que las obligaciones contraídas bajo condición suspensiva o de plazo cierto y determinado, pueden darse por vencidas anticipadamente en los casos previstos por los dispositivos del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, cuando el obligado impida voluntariamente el cumplimiento de la condición a que está sujeta la obligación o cuando, de ser de plazo, el deudor resulte insolvente o no otorgue las garantías a que estuviere obligado o si

por actos propios o caso fortuito disminuyeren o desaparecieren las garantías otorgadas.

Artículo 449.

Si el título ejecutivo contiene obligación de hacer, se observarán las reglas siguientes:

I. Si el actor exige la prestación del hecho por el obligado o por un tercero conforme al artículo 204 del Código Civil, el juez, atendidas las circunstancias del hecho, señalará un término prudente para que se cumpla la obligación;

II. Si en el contrato se estableció alguna pena por el importe de ésta, se decretará la ejecución;

III. Si no se fijó la pena, el importe de los daños y perjuicios será fijado por el actor cuando transcurrido el plazo para la prestación del hecho por el obligado mismo, y el demandante optare por el resarcimiento de daños y perjuicios; en este caso, el juez debe moderar prudente la cantidad señalada,

IV. Hecho el acto por tercero o efectuado el embargo por los daños y perjuicios o la pena, puede oponerse el demandado, de la misma manera que en las demás ejecuciones.

Artículo 450.

Cuando el título ejecutivo contenga la obligación de entregar cosas que sin ser dinero se cuentan por número, peso o medida, se observarán las reglas siguientes:

I. Si no se designa la calidad de la cosa y existieren de varias clases en poder del deudor, se embargarán las de mediana calidad;

II. Si hubiere sólo calidades diferentes a la estipulada, se embargarán si así lo pidiere el actor, sin perjuicio de que en la sentencia definitiva se hagan los abonos recíprocos correspondientes;

III. Si no hubiere en poder del demandado ninguna calidad, se despachará ejecución por la cantidad de dinero que señale el actor, debiendo prudentemente moderarla el juez, de acuerdo con los precios corrientes en plaza, sin perjuicio de lo que señale por daños y perjuicios moderables también.

Artículo 451:

Cuando la acción ejecutiva se ejercite sobre cosa cierta y determinada o en especie, si hecho el requerimiento de entrega el demandado no lo hace, se pondrá en secuestro judicial.

Si la cosa ya no existe se embargarán bienes que cubran su valor fijado por el ejecutante y los daños y perjuicios como en las demás ejecuciones, pudiendo ser moderada la cantidad por el juzgador. El ejecutado puede oponerse a los valores fijados y rendir las pruebas que juzgue convenientes durante la tramitación del juicio.

La relación que se hay entre la ejecución de sentencia y los artículos citados, obedece a que, como ha quedado señalado en páginas anteriores, el procedimiento de ejecución de una sentencia se puede dar en la vía de apremio o mediante la vía ejecutiva

1.2.5.1.- Pago de Cantidad Líquida. Tomando en cuenta que la ejecución de sentencia procede a petición de parte, cuando la sentencia contiene cantidad líquida, que deberá pagar el condenado, la ley procesal en el artículo 507, establece: "Si la sentencia condenare al pago de cantidad líquida, se procederá siempre y sin necesidad de previo requerimiento personal al condenado, al embargo de bienes, en los términos prevenidos para los secuestros."

En este caso el legislador exime del requerimiento al demandado y no como en la vía ejecutiva, en donde previamente debe requerirse al demandado al pago y, de no hacerlo, se procede al embargo, pudiendo decirse que el emplazamiento a juicio, del cual se obtuvo la sentencia que se va a ejecutar, fue en sí mismo, un requerimiento de pago, que surtió los efectos de una interpelación y que la concesión de un término para

cumplir la sentencia, hizo no solo las veces de un requerimiento, sino las de una orden del juez, para efectuar el pago de la cantidad líquida a que fue condenado

Una vez que se determinó la cantidad a pagar y ha transcurrido el plazo concedido en la sentencia para su cumplimiento, sin que se haya pagado lo condenado, se procederá al embargo de bienes, atento a lo dispuesto en el artículo 509 del código procesal de la materia, que dispone: "Pasado el plazo del artículo 506, sin haberse cumplido la sentencia, se procederá al embargo."

Asimismo, el código en comento en el numeral 510, determina el procedimiento aplicable, para el caso de que los bienes embargados fuesen dinero, sueldos o pensiones, al referir:

Si los bienes embargados fueren dinero, sueldos, pensiones o créditos realizables en el acto, como efectos de comercio o acciones de compañías que se coticen en la Bolsa, se hará el pago al acreedor inmediatamente después del embargo. Los efectos de comercio y acciones, bonos o títulos de pronta realización, se mandarán vender por conducto de corredor titulado, a costa del obligado

En este orden de ideas, el artículo 511, de la ley procesal, contiene lo relativo al remate de los bienes embargados, tema que abordaremos con más profundidad en el segundo capítulo de este trabajo

Artículo 511:

Si los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y venta en almoneda pública en los términos prevenidos por este Código.

No se requiere avalúo cuando el precio conste en instrumento público o se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, a menos que en el curso del tiempo o por mejoras, hubiere variado el precio.

El numeral 512, del Código adjetivo de la materia, regula el supuesto de que en el contrato se haya fijado un precio en el cual una finca hipotecada haya de ser adjudicada al acreedor, ordenando: "Si en el contrato se fijó el precio en que una finca hipotecada debe de ser adjudicada al acreedor, con renuncia expresa de subasta. la adjudicación se hará luego que pasen los cinco días señalados en el artículo 506 o el plazo de gracia".

El artículo 514, del Código de Procedimientos Civiles, dispone: "Del precio del remate se pagará al ejecutante el importe de su crédito y se cubrirán los gastos que haya causado la ejecución."

1.2.5.2.- Pago de Cantidad Líquida en Concurrencia con otra Ilíquida. En los casos en los que la sentencia a ejecutar condene a pagar una cantidad líquida, junto con otra ilíquida, puede hacerse efectiva la primera, con independencia de cuando se vuelva líquida la segunda, tal y como ordena el artículo 514 del código adjetivo, que a la letra dice: "Si la sentencia contuviere condena al pago de cantidad ilíquida y de otra líquida, podrá procederse a hacer efectiva la primera, sin esperar a que se liquide la segunda"

Observándose para ejecutar la sentencia, por lo que respecta a la cantidad ilíquida, el procedimiento contemplado en la ley adjetiva para ese caso.

1.2.5.3.- Pago de Cantidad Ilíquida. Cuando se da el caso de que en una sentencia se condene a pagar una cantidad ilíquida, es necesario previamente un incidente de liquidación en el que se liquide la suma correspondiente y una vez que se dicte la resolución judicial correspondiente, el trámite de ejecución de la misma es igual para todos los casos.

Los casos que pueden presentarse respecto del pago de una cantidad ilíquida son los siguientes: cuando la sentencia condena al pago de la cantidad ilíquida, al pago de daños y perjuicios sin fijar su importe en cantidad líquida, y cuando se condena al pago de frutos, rentas o productos de cualquier clase; en tales supuestos el incidente de liquidación tendrá como base la sentencia misma y si en ella se fijaron las bases para la liquidación, se siguen dichas bases, pero si no es el caso, la parte ejecutante debe de presentar su planilla de liquidación, con la cual se le dará vista a la parte contraria, por el término de tres días, para que haga sus manifestaciones, debiendo posteriormente el juez resolver en el mismo término. Tal y como lo establece el numeral 514 del código adjetivo: "Si la sentencia no contiene cantidad líquida la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación de la cual se le dará vista por tres días a la parte condenada y sea que la haya o no desahogado, el juez fallará dentro de igual plazo lo que en derecho corresponda. Esta resolución será apelable en el efecto devolutivo."

Por su parte el artículo 516 de la ley adjetiva de la materia dispone.

Quando la sentencia hubiere condenado al pago de daños y perjuicios sin fijar su importe en cantidad líquida, háyanse establecido o no en aquella las bases para la liquidación, el que haya obtenido a su favor el fallo presentará con la

solicitud, relación de los daños y perjuicios y de su importe. De esta regulación se correrá traslado al que haya sido condenado, observándose lo prevenido en el artículo anterior.

Lo mismo se practicará cuando la cantidad ilíquida proceda de frutos, rentas o productos de cualquier clase

De lo anterior se observa que en ambos preceptos legales, se fija el mismo procedimiento para la ejecución de sentencia que condena a pagar cantidad ilíquida, distinguiéndose solamente el concepto por el cual se adeuda la misma

1.2.5.4.- Condena de Hacer Alguna Cosa. Tratándose de las sentencias que condenan a hacer alguna cosa, el código procesal, contiene en el artículo 517, las reglas aplicables, señalando:

Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I. Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigir la responsabilidad civil;

II. Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije;

III. Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que otorgó en rebeldía.

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

En relación al dispositivo legal citado, la doctrina discute si efectivamente las obligaciones de hacer son posibles de llevarse a cabo forzosamente, ya que de no querer cumplir el condenado, no se le podrá compeler a que la realice, pudiendo optar

el ejecutante por la ejecución de dicha obligación por un tercero, procurando obtener el resultado que esperaba del deudor, pero no podrá constreñirlo a efectuar la prestación misma si éste persiste en su negativa, aún y cuando se hayan utilizado los medios de apremio

Asimismo, el ordenamiento procesal en el numeral 518 ordena.

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 substanciará como el incidente de liquidación de sentencia.

1.2.5.5.- Condena a Rendir Cuentas. Cuando la sentencia que se ejecuta condena a rendir cuentas, se estará a lo dispuesto en el artículo 519 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: "Cuando la sentencia condena a rendir cuentas, el juez señalará un término prudente al obligado, para que se rindan e indicará también a quien deban de rendirse "

Para la fijación del término prudente para rendir las cuentas, que establece este precepto, el juez deberá de tomar en consideración los planes establecidos por la ley para tal efecto, así como lo convenido entre las partes, si existiere dicho convenio.

Igualmente, deberá observarse lo dispuesto, por los numerales 520, 521 y 522 del código adjetivo, que son del tenor siguiente:

Artículo 520.

El obligado, en el término que se le fije, y que no se prorrogará sino por una sola vez y por causa grave, a juicio del tribunal, rendirá su cuenta presentando los documentos que tenga en su poder y los que el acreedor tenga en el suyo y que debe de presentar poniéndolos a disposición del deudor en la secretaria.

Las cuentas deben de contener un preámbulo que contenga la exposición sucinta de los hechos que dieron lugar a la gestión y la resolución judicial que ordena la rendición de cuentas, la indicación de las sumas recibidas y gastadas y el balance de las entradas y salidas, acompañándose de los documentos justificativos, como recibos, comprobantes de gastos y demás

Artículo 521:

Si el deudor presenta sus cuentas en el término señalado, quedarán éstas por seis días a la vista de las partes en el tribunal y dentro del mismo tiempo presentarán sus objeciones determinando las partidas no consentidas.

La impugnación de algunas partidas no impide que se despache ejecución a solicitud de parte respecto de aquellas cantidades que confiese tener en su poder el deudor, sin perjuicio de que en el cuaderno respectivo se substancien las oposiciones a las partidas objetadas. Las objeciones se substancian en la misma forma que los incidentes para la liquidación de sentencias.

Artículo 522:

Si el obligado no rindiere cuentas en el plazo que se le señaló, puede el actor pedir que se despache ejecución contra el deudor si durante el juicio comprobó que éste tuviera ingresos por la cantidad que éstos importaron. El obligado puede impugnar el monto de la ejecución, substanciándose el incidente en la misma forma a que se refiere el artículo anterior.

En el mismo caso podrá el acreedor pedir al juez que, en vez de ejecutar al obligado, preste el hecho un tercero que el tribunal nombre al efecto

En cuanto con este último artículo, cabe hacer notar que el legislador no estableció ninguna diferencia respecto de que los ingresos que tuviera el condenado a rendir

cuentas deban de tener forzosamente relación o no con los motivos que ocasionaron la rendición de cuentas

Asimismo, respecto a la facultad de pedir al juez que sea un tercero quien rinda las cuentas que el obligado debió realizar, debe considerarse que el condenado a tal rendición, debe entregar los libros, documentos y demás elementos necesarios para formular la cuenta, en los términos que el código adjetivo previene.

1.2.5.6.- Condena a Dividir la Cosa Común. El artículo 523 de la ley procesal civil, fija las reglas aplicables para la ejecución de una sentencia que condena a dividir una cosa, mismas que mantienen una estrecha relación con la división de los bienes hereditarios y con la división de la cosa común.

Artículo 523:

Cuando la sentencia condene a dividir una cosa común y no dé las bases para ello, se convocará a los interesados a una junta, para que en la presencia judicial determinen las bases de la partición o designen un partidor, y si no se pusieren de acuerdo en una u otra cosa, el juez designará a persona que haga la partición y que sea perito en la materia si fueren menester conocimientos especiales. Señalará a éste el término prudente para que presente el proyecto partitorio.

Presentado el plan de partición, quedará en la secretaría a la vista de los interesados por seis días, comunes, para que formulen las objeciones dentro de ese mismo tiempo y de las que se correrá traslado al partidor y se substanciarán en la misma forma de los incidentes de liquidación de sentencia. El juez, al resolver, mandará hacer las adjudicaciones y extender las hijuelas con una breve relación de los antecedentes respectivos.

1.2.5.7.- Condena a no Hacer. En cuanto a la ejecución de una sentencia, en la cual se condena a no hacer, el artículo 524, del ordenamiento procesal dispone que: "Si la

sentencia condena a no hacer, su infracción se resolverá en el pago de daños y perjuicios al actor, quien tendrá derecho de señalarlos para que por ellos se despache ejecución, sin perjuicio de la pena que señale el contrato o el testamento"

Considerando que, de conformidad con el precepto legal citado, en caso de que la parte condenada a no hacer, incumpla tal determinación, su desobediencia le obligará a pagar daños y perjuicios al ejecutante, por lo que Becerra Bautista⁽¹⁴⁾ afirma " ..en algunos casos el simple resarcimiento de daños y perjuicios puede dejar sin cumplir una sentencia de no hacer..."; señalando el autor citado el siguiente ejemplo: "En la servidumbre de aguas, la condena de no levantar obras que impidan el paso de las aguas a través de canales y acueductos; la construcción de muros que impidan la servidumbre legal de paso; la obligación de no construir en las servidumbre. . ." En este caso, el autor de referencia considera que el simple resarcimiento de daños y perjuicios no sería suficiente para dar cumplimiento a la sentencia, por lo que su ejecución debería abarcar la demolición de las obras que se construyeron violándose la obligación de no hacer.

1.2.5.8.- Condena a la Entrega de Bienes Inmuebles y Muebles. Tratándose de ejecución de sentencias en las cuales se condena a la entrega de bienes muebles o inmuebles, la ley procesal en el artículo 525, a la letra dice.

Quando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe de entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien se fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

¹⁴ Becerra Bautista, José. *Op. cit* pp. 343 y 344

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado, que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderado prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.

Distinguiéndose así, en el citado numeral, la entrega de bienes inmuebles y de bienes muebles. Además, se considera la opción de utilizar la fuerza pública para la recuperación de los bienes que hayan sido materia de una condena, puesto que sin estas medidas, la sentencia en cuestión resultaría nugatoria.

1.2.5.9.- Condena a la Entrega de Personas. El código adjetivo, en el numeral 526, determina lo referente a la ejecución de sentencias que condenan a la entrega de personas, determinando: "Cuando la sentencia ordene la entrega de personas, el juez dictará las disposiciones más conducentes a que no quede frustrado lo fallado."

1.3.- EMBARGO DE BIENES.

Dentro de la ejecución de sentencia, se encuentra tanto la actividad consistente en la obediencia al mandato, es decir su cumplimiento; como la actividad dirigida a procurar su eficacia práctica y dentro de ésta se encuentra el embargo de bienes, como medida de coacción para obligar al condenado al cumplimiento de lo ordenado en la propia sentencia.

Es por ello que, en la ejecución de sentencias de condena, generalmente se lleva a cabo el embargo de bienes que son propiedad del condenado, para rematarlos y con

su producto pagar las cantidades ordenadas en la sentencia que se ejecuta. Por tanto, al ser normalmente el embargo un presupuesto para efectuar el remate de bienes, es menester conocer qué se entiende por embargo y cuál es la forma de tramitarse

1.3.1.- Concepto de Embargo.

Rafael de Pina, sobre el embargo sostiene: "Ha sido definido el embargo como la ocupación de bienes hecha por mandato judicial."⁽¹⁵⁾ Y considera, además, que 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."⁽¹⁶⁾

Carnelutti, por su parte refiere: "La función del embargo se resuelve, por tanto, en determinar el bien sobre el cual se realizará la expropiación y en fijar la sujeción a la acción ejecutiva".⁽¹⁷⁾

Becerra Bautista, respecto al embargo considera: ". . . es la institución jurídica que sirve para asegurar bienes del deudor, para después venderlos y con su producto pagar la deuda al acreedor en cuyo favor se dictó el fallo. En otras palabras, el embargo es la

⁽¹⁵⁾ De Pina Rafael / José Castillo Larrañaga. *Derecho Procesal Civil*. Vigésimo Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1997. p. 512.

⁽¹⁶⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara. *Diccionario de Derecho*. Decimoquinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1988 p. 247

⁽¹⁷⁾ Carnelutti, Francesco. *Instituciones del Proceso Civil V. III*. Traductor Santiago Santis Melendo. Quinta Edición. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América Buenos Aires 1973 p 18

afectación y aseguramiento material de determinados bienes al pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional".⁽¹⁸⁾

El embargo consiste en el aseguramiento material de los bienes, para que, al ponerlo bajo la jurisdicción de un juez, pueda aplicarse al pago del crédito; constituyendo una limitación al derecho de propiedad, pero no la privación de ella, que afecta la libre disposición y subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

Cabe hacer notar que el embargo de bienes puede darse tanto en la tramitación del juicio ejecutivo como en la ejecución de sentencia, recordando al efecto la estrecha relación que guardan entre si dichos procedimientos.

1.3.2.- Procedencia del Embargo.

Respecto a cuándo procede el embargo, el código adjetivo reza en el artículo 534:

Decretado el auto de ejecución, el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma, el actuario requerirá de pago al deudor, y no verificándolo éste en el acto, se procederá a embargar bienes suficientes a cubrir las prestaciones demandadas si se tratare de juicio ejecutivo o las fijadas en la sentencia

No es necesario el requerimiento de pago en la ejecución del embargo precautorio, ni en la ejecución de sentencia cuando no fuere hallado el condenado.

Por su parte el numeral 535 de la misma ley procesal, determina.

⁽¹⁸⁾ Becerra Bautista, José. *Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil*. Cuarta Edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor México. 1985. p 259

Si el deudor, tratándose de juicio ejecutivo, no fuere habido después de habersele buscado una vez en su domicilio se le dejará citatorio para hora fija dentro de las veinticuatro siguientes, si no espera, se practicará la diligencia con cualquier persona que se encuentre en la casa o a falta de ella con el vecino inmediato.

Si no se supiere el paradero del deudor, ni tuviere casa en el lugar, se hará el requerimiento por tres días consecutivos en el *Boletín Judicial* y fijando la cédula en los lugares públicos de costumbre, y surtirá sus efectos dentro de ocho días, salvo el derecho del actor para pedir providencia precautoria.

Verificado de cualquiera de los modos indicados el requerimiento se procederá en seguida al embargo.

1.3.3.- Señalamiento de Bienes.

El artículo 536, del código procesal civil, contiene las reglas aplicables para llevar a efecto el embargo, en cuanto a quien corresponde el derecho de designar los bienes y el orden que debe observarse, al disponer:

El derecho de designar los bienes que han de embargarse corresponde al deudor; y sólo que éste se rehuse a hacerlo o que esté ausente, podrá ejercerlo el actor o su representante, pero cualquiera de ellos se sujetará al siguiente orden: 1o. Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama; 2o. Dinero; 3o. Créditos realizables en el acto; 4o. Alhajas; 5o. Frutos y rentas de toda especie; 6o. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores; 7o. Bienes raíces, 8o. Sueldos o comisiones; 9o. Créditos.

En tanto que el numeral 537 del citado código de procedimientos, determina en que supuestos el ejecutante puede designar los bienes, sin sujetarse al orden que la misma ley establece:

El ejecutante puede señalar los bienes que han de ser objeto del secuestro, sin sujetarse al orden establecido por el artículo anterior

I Si para hacerlo estuviere autorizado por el obligado en virtud de convenio expreso,

- II. Si los bienes que señala el demandado no fueren bastantes o si no se sujeta al orden establecido en el artículo anterior;
- III. Si los bienes estuvieren en diversos lugares; en este caso puede señalar los que se hallen en el lugar del juicio.

Con respecto a cuáles son los bienes inembargables, estos se contienen en el artículo 544 del mismo código en comento que reza:

Quedan exceptuados de embargo:

- I. Los bienes que constituyen el patrimonio de familia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos por el Código Civil;
- II. El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo, a juicio del juez,
- III. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado;
- IV. La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del juez, a cuyo efecto oírá el informe de un perito nombrado por él,
- V. Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales;
- VI. Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para éste conforme a las leyes relativas,
- VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oírá el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociaciones a que estén destinados;
- VIII. Las mieses antes de ser cosechadas, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados,
- IX. El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste;
- X. Los derechos de uso y habitación;
- XI. Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que es embargable independientemente,
- XII. La renta vitalicia, en los términos establecidos en los artículos 2785 y 2787 del Código Civil;
- XIII. Los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias o responsabilidad proveniente de delito;
- XIV. Las asignaciones de las pensiones del erario, y
- XV. Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario

1.3.4.- Reducción y Ampliación del Embargo.

En el artículo 538 de la citada ley adjetiva, se expresa el derecho del demandado para solicitar la reducción del embargo, si éste hubiere resultado excesivo, pero lo hace de una manera abstracta y general, ya que no indica en qué momento podrá el ejecutado reclamar dicha reducción del embargo. Al respecto el citado precepto dispone: "El embargo sólo subsiste en cuanto los bienes que fueron objeto de él basten a cubrir la suerte principal y costas, incluidos los nuevos vencimientos y créditos hasta la total solución, a menos que la ley disponga expresamente lo contrario".

Por otra parte la citada ley adjetiva, establece lo relativo a la posibilidad de ampliar el embargo, en el numeral 540: "Cuando practicado el remate de los bienes consignados en garantía, no alcanzare su producto para cubrir la reclamación, el acreedor puede pedir el embargo de otros bienes."

Lo anterior, se relaciona con el artículo 541 de la misma ley procesal, que determina cuándo podrá pedirse la ampliación del embargo:

Podrá pedirse la ampliación del embargo de otros bienes:

- I. En cualquier caso en que a juicio del juez no basten los bienes secuestrados para cubrir la deuda y las costas;
- II. Si el bien secuestrado que se sacó a remate dejare de cubrir el importe de lo reclamado a consecuencia de las retasas que sufre o si transcurrido un año desde la remisión, tratándose de muebles, no se hubiere obtenido su venta;
- III. Cuando no se embarguen bienes suficientes por no tenerlos el deudor y después aparecen o los adquiere, y
- IV. En los casos de tercería, conforme a lo dispuesto en el título décimo

Asimismo, los dos preceptos anteriores, guardan relación con lo dispuesto en el artículo 542 de la misma ley procesal, que a la letra dice: "La ampliación del embargo, se seguirá por cuerda separada sin suspensión de la sección de ejecución, a la que se unirá después de realizada."

1.3.5.- Depósito de los Bienes Embargados.

En relación con el depósito de los bienes embargados hay que observar lo relativo al secuestro judicial, el cual se encuentra regulado en el Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 2539, 2540, 2544 y 2545.

Artículo 2539: "El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quién debe entregarse "

Artículo 2540: "El secuestro es convencional o judicial."

Artículo 2544: "Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez".

Artículo 2545: "El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional."

Sobre la figura del depositario, Pérez Palma, sostiene. "Por depositario se entiende la persona que por orden y mediante procedimientos judiciales recibe alguna cosa para

u guarda o custodia."⁽¹⁹⁾ El numeral 543 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contiene la figura del depositario, al disponer textualmente:

De todo secuestro se tendrá como depositario a la persona que bajo su responsabilidad nombre el acreedor, pudiendo ser él mismo o el deudor, mediante formal inventario.

Se exceptúan de lo dispuesto en este precepto:

I. El embargo de dinero o de créditos fácilmente realizables que se efectúa en virtud de sentencia, porque entonces se hace entrega inmediata al actor en pago; en cualquier otro caso, el depósito se hará en la Nacional Financiera; el billete de depósito se conservará en el seguro del juzgado;

II. El secuestro de bienes que han sido objeto de embargo judicial anterior, en cuyo caso el depositario anterior en tiempo lo será respecto de todos los embargos subsecuentes mientras subsista el primero, a no ser que el reembolso sea por virtud de cédula hipotecaria, derecho de prenda u otro privilegio real; porque entonces éste prevalecerá si el crédito de que procede es de fecha anterior al primer secuestro;

III. El secuestro de alhajas y demás muebles preciosos que se hará depositándolos en la institución autorizada al efecto por la ley o en el Monte de Piedad.

Tratándose de créditos, el numeral 547 de la mencionada ley procesal establece:

Cuando se aseguren créditos, el secuestro se reducirá a notificar al deudor o a quien deba pagarlos que no verifique el pago, sino que retenga la cantidad o cantidades correspondientes a disposición del juzgado, apercibido de doble pago en caso de desobediencia; y al acreedor contra quien se haya dictado el secuestro, que no disponga de esos créditos, bajo las penas que señala el Código Penal. Si llegare a asegurarse el título mismo del crédito, se nombrará un depositario que lo conserve en guarda, quien tendrá obligación de hacer todo lo necesario para que no se altere ni menoscabe el derecho que el título representa, y de intentar todas las acciones y recursos que la ley conceda para hacer efectivo el crédito, quedando sujeto, además, a las obligaciones que impone el libro IV, segunda parte, título octavo del Código Civil.

⁽¹⁹⁾ Pérez Palma, Rafael *Curso de Derecho Procesal Civil*, Quinta Edición Editorial Cárdenas México. 1979. p. 609.

En el artículo 548 de la ley Procesal referida, se determina lo conducente, para el caso del embargo de derechos litigiosos, expresando que: "Si los créditos a que se refiere el artículo anterior fueren litigiosos, la providencia de secuestro se notificará al juez de los autos respectivos, dándole a conocer el depositario nombrado a fin de que éste pueda sin obstáculo alguno desempeñar las obligaciones que le impone la parte final del artículo anterior."

El artículo 549 de la ley adjetiva en comento contempla la figura de depositario de bienes muebles, estableciendo: "Recayendo el secuestro sobre bienes muebles que no sean dinero, alhajas, ni créditos, el depositario que se nombre sólo tendrá el carácter de simple custodio de los objetos puestos a su cuidado, los que conservará a disposición del juez respectivo. Si los muebles fueren fructíferos rendirá cuentas en los términos del artículo 557."

El depositario, en el caso del artículo anterior, pondrá en conocimiento del juzgado el lugar en que quede constituido el depósito y recabará la autorización para hacer, en caso necesario, los gastos de almacenaje. Si no pudiere el depositario hacer los gastos que demande el depósito pondrá ésta circunstancia en conocimiento del juez para que éste, oyendo a las partes en una junta que se celebrará dentro de los tres días, decrete el modo de hacer los gastos, según en la junta se acordare o en caso de no haber acuerdo, imponiendo esa obligación al que obtuvo la providencia de secuestro.

Respecto al embargo de cosas fungibles el numeral 551 del mismo código adjetivo determina. "Si los muebles depositados fueren cosas fungibles, el depositario tendrá, además, la obligación de imponerse del precio que en la plaza tengan los efectos

confiados a su guarda, a fin de que si encuentra ocasión favorable para la venta, lo ponga desde luego en conocimiento del juez, con el objeto de que éste determine lo que fuere conveniente.”

En el mismo orden de ideas, el artículo 552 del código procesal, fija las reglas que deben de observarse, para procurar la conservación de los bienes muebles embargados, ya que a la letra dice:

Si los muebles depositados fueren cosas fáciles de deteriorarse o demeritarse, el depositario deberá examinar frecuentemente su estado y poner en conocimiento del juez el deterioro o demérito, que en ellos observe o tema fundadamente que sobrevenga, a fin de que se dicte el remedio oportuno para evitar el mal, o acuerde su venta con las mejores condiciones, en vista de los precios de la plaza y el demérito que hayan sufrido o estén expuestos a sufrir los objetos secuestrados

Para el caso de fincas urbanas y rentas de éstas, la ley procesal en el artículo 553 establece:

Si el secuestro recayere en finca urbana y sus rentas o sobre éstas solamente, el depositario tendrá el carácter de administrador, con las facultades y obligaciones siguientes:

I. Podrá contratar los arrendamientos, bajo la base de que las rentas no sean menores de las que al tiempo de verificarse el secuestro rindiere la finca o departamento de ésta que estuviere arrendado, para tal efecto, si ignorare cuál era en ese tiempo la renta, lo pondrá en conocimiento del juez, para que recabe la noticia de la oficina de contribuciones directas. Exigirá para asegurar el arrendamiento las garantías de estilo, bajo su responsabilidad, si no quiere aceptar ésta, recabará la autorización judicial;

II Recaudará las pensiones que por arrendamiento rinda la finca, en sus términos y plazos; procediendo en su caso contra los inquilinos morosos, con arreglo a la ley;

III Hará sin previa autorización los gastos ordinarios de la finca, como el pago de contribuciones y de los de mera conservación, servicio y aseo, no siendo

excesivo su monto, cuyos gastos incluirá en la cuenta mensual de que después se hablará;

IV. Presentará a la oficina de contribuciones, en tiempo oportuno, las manifestaciones que la ley de la materia previne; y de no hacerlo así, serán su responsabilidad los daños y perjuicios que su omisión origine;

V. Para hacer los gastos de reparación o de construcción, ocurrirá al juez solicitando la licencia para ello y acompañando al efecto los presupuestos respectivos,

VI. Pagará, previa autorización judicial, los réditos de los gravámenes reconocidos sobre la finca.

Por su parte, el artículo 554 del código adjetivo ordena: "Pedida la autorización a que se refiere la fracción V del artículo anterior, el juez citará a una audiencia que se verificará dentro de tres días para que las partes, en vista de los documentos que se acompañan, resuelvan de común acuerdo si se autoriza o no el gasto. No lográndose el acuerdo, el juez dictará la resolución que corresponda."

Entratándose de embargo de fincas rústica, el artículo 555 de la citada ley adjetiva, dispone:

Si el secuestro se efectúa en una finca rústica o en una negociación mercantil o industrial, el depositario será mero interventor con cargo a la caja, vigilando la contabilidad, y tendrá las siguientes atribuciones:

I. Inspeccionará el manejo de la negociación o finca rústica en su caso, y las operaciones que en ellas respectivamente se hagan, a fin de que produzcan el mejor rendimiento posible;

II. Vigilará en las fincas rústicas la recolección de los frutos y su venta, y recogerá el producto de ésta;

III. Vigilará las compras y ventas de las negociaciones mercantiles, recogiendo bajo su responsabilidad el numerario;

IV. Vigilará la compra de materia prima, su elaboración y la venta de los productos, en las negociaciones industriales, recogiendo el numerario y efectos de comercio para hacerlos efectivos en su vencimiento;

V. Ministrará los fondos para los gastos de la negociación o finca rústica y cuidará de que la inversión de esos fondos se haga convenientemente,

VI. Depositará el dinero que resulte sobrante, después de cubiertos los gastos necesarios y ordinarios, como se previene en el artículo 543;

VII. Tomará provisionalmente las medidas que la prudencia aconseje para evitar los abusos y malos manejos en los administradores, dando inmediatamente cuenta al juez para su ratificación y en su caso para que determine la conducente a remediar el mal

El artículo 556 en relación con el precedente, dispone. "Si en el cumplimiento de los deberes que el artículo anterior impone al interventor, éste encontrare que la administración no se hace convenientemente, o puede perjudicar los derechos del que pidió y obtuvo el secuestro, lo pondrá en conocimiento del juez, para que oyendo a las partes y al interventor, determine lo conveniente".

El numeral 557 de la misma ley secundaria, impone la obligación de presentar cuentas a los administradores, al determinar que: "Los que tengan administración o intervención presentarán al juzgado, cada mes, una cuenta de los esquilmos y demás frutos de la finca, y de los gastos erogados, no obstante cualquier recurso interpuesto en el principal "

En correspondencia con lo anterior, el artículo 558 de la misma ley adjetiva establece:

Será removido de plano el depositario en los siguientes casos: 1o. Si dejare de rendir cuenta mensual o la presentada no fuere aprobada; 2o. Cuando no haya manifestado su domicilio o el cambio de éste; 3o. Cuando tratándose de bienes muebles no pusiere en conocimiento del juzgado, dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la entrega, el lugar donde quede constituido el deposito.

Si el removido fuere el deudor, el ejecutante nombrará nuevo depositario. Si lo fuere el acreedor o la persona por él nombrada, la nueva elección se hará por el juez.

Por su parte el artículo 560 del código procesal, fija cuándo hay obligación solidaria entre el actor y el depositario, al determinar: "El depositario y el actor, cuando éste lo hubiere nombrado, son los responsables solidariamente de los bienes."

En tanto que el artículo 561 del mismo código adjetivo, establece la onerosidad de los cargos de depositario e interventor. “Los depositarios e interventores percibirán por honorarios el que señale el arancel.”

El artículo 562 del código en comento, determina la forma de tramitarse las cuestiones relativas al embargo de bienes en la ejecución de sentencias:

Al ejecutarse las sentencias se formará la sección de ejecución y se integrará con el mandamiento de embargo; los incidentes relativos a ampliación y reducción del mismo; los de venta y remate de los bienes secuestrados, nombramientos, remociones y remuneraciones de peritos y depositarios; y, en general, lo que comprenda la sección de ejecución en los juicios ejecutivos e hipotecarios, así como en las providencias precautorias.

Los incidentes de liquidación de sentencia, rendición de cuentas y determinación de daños y perjuicios se seguirán en el cuaderno principal

En tanto el artículo 563 del mismo código procesal, indica: “Lo dispuesto en este capítulo es aplicable a todos los casos de secuestro judicial, salvo aquéllos en que disponga expresamente otra cosa la ley.”

CAPITULO SEGUNDO

EL REMATE DE BIENES COMO VIA DE APREMIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

2.1.- REMATE DE BIENES. 2.2.- CONCEPTO DE REMATE. 2.3.- CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL REMATE DE BIENES. 2.3.1.- BIENES INMUEBLES. 2.3.2.- BIENES MUEBLES. 2.3.3.- ALMONEDA. 2.3.4.- AVALUO. 2.3.5.- PERITO. 2.3.6.- POSTURA. 2.3.7.- ADJUDICACION. 2.4.- TIPOS DE REMATE. 2.4.1.- REMATE DE BIENES MUEBLES. 2.4.2.- REMATE DE BIENES INMUEBLES. 2.5.- PROCEDIMIENTO DE REMATE DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2.5.1.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN PRIMERA ALMONEDA. 2.5.2.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN SEGUNDA ALMONEDA. 2.5.3.- REMATE DE BIENES INMUEBLES EN TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO. 2.6.- FINCAMIENTO DEL REMATE Y ADJUDICACION. 2.7.- APROBACION DEL REMATE. 2.8.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL REMATE.

2.1.- REMATE DE BIENES.

Una vez que se ha determinado cuándo procede la vía de apremio para la ejecución de sentencia y a su vez se ha establecido lo conducente a la misma ejecución de sentencia, señalando qué se entiende por ésta, cuáles son sus elementos y los tipos de ejecución de la misma, así como lo relativo al embargo de bienes, como medio de ejecución de sentencia, observándose las disposiciones que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal al respecto señala, toca desglosar lo relativo al remate de bienes como medio de ejecución de una sentencia, lo cual está contemplado en el capítulo V del Título Séptimo del código adjetivo civil.

Asimismo, al ser realmente el remate de bienes inmuebles, el tema central sobre el cual gira el presente trabajo, es menester desarrollarlo clara y profundamente, por lo cual se estableció un capítulo completo, para estudiar en qué consiste, sus diferencias con el remate de bienes inmuebles y las normas que regulan su tramitación

2.2.- CONCEPTO DE REMATE.

Rafael de Pina, define remate como la: "Declaración de preferente formulada por el juez en la vía de apremio, respecto a 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."⁽²⁰⁾

⁽²⁰⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara. *Op. cit* p 704

Eduardo Pallares, señala dos acepciones del término remate, como a continuación puede verse:

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 que sale en venta en subasta o almoneda;
- b) La diligencia misma en que se lleva a cabo la subasta o la 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.⁽²¹⁾

El Diccionario Jurídico Mexicano sobre el remate refiere: "Es el conjunto de actos jurídicos que permiten a la autoridad realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación."⁽²²⁾

Ovalle Faveia considera: "El remate es una forma de enajenación de bienes, que implica la oferta pública de tales bienes y su enajenación a la persona (postor) que en el acto del remate ofrezca el mejor precio (mejor postura) por el bien objeto del remate."⁽²³⁾

Por lo que se puede decir que el remate es una actividad coactiva para hacer efectiva una obligación contenida en una sentencia, a través de la venta de bienes del condenado, cubriendo con ella los créditos del ejecutante. Aunque algunos autores

⁽²¹⁾ Pallares, Eduardo. *Op. cit.*, p. 704.

⁽²²⁾ Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Op. cit.*, p. 2780

⁽²³⁾ Ovalle Faveia, José. *Derecho Procesal Civil*, Séptima Edición Editorial Harla México 1995 p. 259

consideren como remate, tanto la diligencia de venta del bien, como la declaración de remate en favor de un postor.

2.3.- CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL REMATE DE BIENES.

Siendo realmente el remate de bienes, con la problemática que presenta tratándose de bienes inmuebles, en cuanto a su tramitación especialmente en la tercera almoneda, el tema central del presente análisis, es menester, antes de entrar al estudio de la regulación señalada para tal efecto en el Código de Procedimientos Civiles, analizar algunos conceptos que guardan estrecha relación con el remate de bienes dichos conceptos son. bienes inmuebles, bienes muebles, remate, almoneda, perito, postura y adjudicación.

2.3.1.- Bienes Inmuebles.

Respecto a cuales son los bienes inmuebles, Rafael de Pina, indica: "Se tienen como tales aquéllos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o substancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa a su destino."⁽²⁴⁾ Mientras que, el Diccionario Jurídico Mexicano, los define como:

Son bienes inmuebles aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas (a. 750 frs I, II, III y IV CC) Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola (a 750 frs

⁽²⁴⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara. *Op. cit.* p 127.

V, VI, VII, IX, X, XI, CC), industrial (a. 750 frs. VI; VII, XII, CC), civil y comercial (a. 750 fr. VI CC), son considerados por la ley como inmuebles, aunque por su naturaleza sean muebles. Para ello se requiere que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de la explotación;. Son también inmuebles, por disposición de la ley, los derechos reales constituidos sobre inmuebles (a. 750 fr XII CC)...⁽²⁵⁾

El Código Civil, respecto de los bienes inmuebles, en el artículo 750 señala.

Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él,
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados por ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo,
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstas, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, albijes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radio telegráficas.

⁽²⁵⁾ Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Diccionario Jurídico Mexicano*. A. C. H. Segunda Edición Editorial Porrúa, S. A. México 1988 p. 339

De lo anterior se observa que los bienes inmuebles son los que expresamente la ley considera como tales

2.3.2.- Bienes Muebles.

Sobre los bienes muebles hay que observar lo contenido en el Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 752: "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley."

Artículo 753 "Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior."

Artículo 754: "Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal."

Artículo 759: "En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles."

Así, puede concluirse que existe una regla general consistente en que todos los bienes son muebles, a excepción de los que la ley determina como inmuebles

2.3.3.- Almoneda.

Sobre el concepto de almoneda, Rafael de Pina, al considerarla como sinónimo de subasta, la define como: "Transmisión de la propiedad de bienes determinados, realizada judicial o extrajudicialmente en favor del mejor postor con publicidad y previa licitación de quienes concurren al acto."⁽²⁶⁾

En tanto que, el Diccionario Jurídico Mexicano, respecto de la almoneda, indica. "La palabra remate es sinónima de subasta y de almoneda...."⁽²⁷⁾

Para, Eduardo Pallares, almoneda, significa. "La venta pública hecha con la intervención y por orden de la autoridad judicial o administrativa de bienes muebles. Se usa sin embargo como sinónimo de subasta, y comprende también la venta de los inmuebles. Procede del árabe. Para conocer su significado jurídico consúltese la palabra subasta."⁽²⁸⁾

Respecto de la subasta, el autor en comento, refiere: " .actualmente significa toda venta pública que se hace por orden y con la intervención de la autoridad judicial o administrativa, sea de bienes muebles o de inmuebles, aunque respecto de los primeros, es más propio usar la palabra almoneda, de origen árabe. "⁽²⁹⁾

⁽²⁶⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara *Ob. cit.* p 704.

⁽²⁷⁾ Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Ob. cit.* P.Z p 2780.

⁽²⁸⁾ Pallares, Eduardo *Ob. cit.* p. 81

⁽²⁹⁾ *Ibid.* p 738.

El artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal, enuncia:

Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán 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 expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles."

En virtud de lo expuesto, se desprende que los términos subasta y almoneda son considerados como sinónimos y se utilizan para referirse al acto material de la venta de los bienes, ordenada por la autoridad.

2.3.4.- Avalúo.

Respecto del término avalúo, Rafael de Pina, al señalarlo como sinónimo de *Justiprecio* lo define como: "Fijación mediante dictamen pericial del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio..."⁽³⁰⁾

Dentro del procedimiento de remate de bienes inmuebles, se hace mención al valor de avalúo, siendo éste el precio fijado por los peritos, respecto de los bienes que son motivo del remate y el cual sirve de base para las posturas.

2.3.5.- Perito.

Rafael de Pina, define perito como: "Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar al juez o tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad

⁽³⁰⁾ Rafael de Pina/ Rafael de Pina Vara (1) b. ... p. 326.

concreta, para cuyo examen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media. El perito puede ser titulado o práctico.”⁽³¹⁾

Eduardo Pallares, por su parte se refiere al perito como: “...aquél que aporta al debate juicios de valoración y de carácter técnico, fundados en algún arte o ciencia ...”⁽³²⁾

En materia de remate de bienes, hay que hacer mención que el avalúo de los bienes a rematar se hará por medio de perito en la materia, siguiendo las reglas que se fijan para la prueba pericial.

Al respecto, el artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone que: “La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o lo mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitido, y si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos.”

Asimismo, el artículo 346 del citado código procesal ordena:

La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares

⁽³¹⁾ Rafael de Pina/ Rafael de Pina Vara. *Ob. Cit* p. 383

⁽³²⁾ Pallares, Eduardo *Ob. cit* p 601

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.

El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuador.

2.3.6.- Postura.

Respecto del término postura, Rafael de Pina, manifiesta: "La cantidad de dinero que se ofrece en una subasta o almoneda por la cosa que es objeto de ella."⁽³³⁾

Eduardo Pallares, define postura como:

El precio que se señala a cualquier cosa, como asimismo el modo o condición que se pone entre dos o mas contratantes; pero muy singularmente se entiende aquel precio que en las almonedas o arrendamientos de abastos, ejecutados públicamente por las ciudades y pueblos, y ventas judiciales hechas de mandatos de la justicia, se fija cuando sacan éstos a público remate alguna cosa.

También se entiende por postura el escrito formulando por la persona que quiere comprar la cosa que se remata, y en el cual se expresa el precio que ofrece y las condiciones de pago.⁽³⁴⁾

De lo anterior se desprende un doble significado de la palabra postura, el primero como el precio fijado para la venta de un bien dentro del procedimiento de remate del mismo y el segundo que se refiere al monto del valor ofrecido por el postor dentro de dicho procedimiento, con el fin de adjudicárselo

⁽³³⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara *(O). cit p 392.*

⁽³⁴⁾ Pallares, Eduardo *(O). cit p. 609*

2.3.7.- Adjudicación.

Eduardo Pallares, define la adjudicación como. "La apropiación o aplicación que en herencias y particiones o subastas, se suele hacer de una cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito, a alguno con autoridad del juez."⁽³⁵⁾

Por otra parte, Andrés Cornejo respecto a la definición de adjudicación refiere. "Lo mismo que en el Derecho común *adjudicatio in solutum*. Es aquella aplicación que hace el juez de los bienes del reo ejecutado, y posesión que da de ellos al ejecutante en satisfacción de la deuda contraída con aquél a causa de no haber aparecido postor al tiempo de su pública subastación y remate..."⁽³⁶⁾

Es pertinente acotar que la anterior definición de adjudicación, de Andrés Cornejo, se refiere al caso en que el ejecutante es quien se queda con el bien rematado, por no haber asistido postores, cumpliendo con los requisitos que la ley establece para cada una de las almonedas, tal y como se observará al tratar el procedimiento de remate de los bienes inmuebles.

Para, Rafael de Pina, la adjudicación es. "En términos generales, acto judicial consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición de hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada."⁽³⁷⁾

⁽³⁵⁾ Pallares, Eduardo. *Ob. cit.* p. 71.

⁽³⁶⁾ *Id.*

⁽³⁷⁾ Rafael de Pina / Rafael de Pina Vara *Ob. cit.* p. 58.

El Diccionario Jurídico Mexicano, al referirse a la adjudicación menciona

(Del latín *adjudicatio-onis*, acción y efecto de adjudicar, de *ad*, a y *judicare*, juzgar, declarar que una cosa corresponde a una persona, o conferírsele en satisfacción de algún derecho, apropiarse de alguna cosa) Se refiere al acto por medio del cual una autoridad competente atribuye o reconoce a una persona el derecho de gozar de un bien patrimonial. Es, también, una forma de adquirir la propiedad de las cosas en herencias, particiones o subastas.⁽³⁸⁾

En este orden de ideas puede afirmarse que la adjudicación en el remate de bienes inmuebles, es el acto por medio del cual, dentro del procedimiento de remate, se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasan al patrimonio del ejecutante, en satisfacción de su crédito, observándose para tal efecto el procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

2.4.- TIPOS DE REMATE.

Como ha quedado establecido, en el desarrollo del presente trabajo, el remate de bienes dentro de la ejecución de sentencia, tiene como objetivo que se cumpla lo condenado en ella. Al respecto, Nereo Mar, sostiene: "El *remate*, propiamente dicho, es la diligencia mediante la cual el juez adjudica a un postor, o al ejecutante mismo, los bienes previamente embargados, para con el importe de la venta, hacer el pago al actor de las prestaciones materia de la sentencia."⁽³⁹⁾ Comentario no del todo acertado, ya que no todos los remates tienen como presupuesto el embargo, ya que se puede rematar bienes que estén sujetos a un gravamen, como la hipoteca.

⁽³⁸⁾ Instituto de Investigaciones Jurídicas. *Op. cit.* A.C.H. p. 104

⁽³⁹⁾ Nereo, Mar. *Op. cit.* p. 411.

Los tipos de remate que existen guardan estrecha relación con los bienes que se van a rematar. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla dos tipos de remate de bienes: el de muebles y el de inmuebles.

2.4.1.- Remate de Bienes Muebles.

Tratándose del remate de bienes muebles, el Código Adjetivo de la materia, regula su procedimiento en el artículo 598, el cual a la letra dice:

Cuando los bienes cuyo remate se haya decretado fueran muebles se observará lo siguiente:

I. Se efectuará su venta siempre de contado, por medio de corredor o casa de comercio que expendan objetos o mercancías similares, haciéndole saber para la busca de compradores, el precio fijado por peritos o por convenio de las partes;

II. Si pasados diez días de puestos a la venta no se hubiere logrado ésta, el tribunal ordenará una rebaja del diez por ciento del valor fijado primitivamente, y conforme a ella comunicará al corredor o casa de comercio el nuevo precio de venta, y así sucesivamente cada diez días hasta obtener la realización;

III. Efectuada la venta, el corredor o casa de comercio entregará los bienes al comprador, otorgándosele la factura correspondiente, que firmará el ejecutado o el tribunal en su rebeldía;

IV. Después de ordenada la venta puede el ejecutante pedir la adjudicación de los bienes por el precio que tuvieren señalado al tiempo de su petición, eligiendo los que basten para cubrir su crédito, según lo sentenciado;

V. Los gastos de corretaje o comisión serán de cuenta del deudor y se deducirán preferentemente del precio de venta que se obtenga;

VI. En todo lo demás se estará a las disposiciones de este capítulo.

Del análisis del precepto anterior, se desprenden una serie de normas concretas relativas a la forma de tramitación del remate de bienes muebles, pero también, se determina la posibilidad de aplicarse en dicho procedimiento, las normas que regulan

el remate de bienes inmuebles, cuando se trate de situaciones no contempladas expresamente, en el artículo en comento.

En efecto, del contenido del artículo de referencia, se deduce que en el remate de bienes muebles, no se presenta el problema que sí se da tratándose de bienes inmuebles, en cuanto a la cantidad que se debe ofrecer como mínimo para adjudicarse dicho bien, ya que se señala claramente cuál es el monto de ésta, además, de que para el caso de que no se remate en la primera subasta, se establece que se reducirá en un diez por ciento cada vez hasta que sea rematado, mientras que en el caso de los bienes inmuebles, hay lagunas en cuanto a cuál es la postura mínima para la tercera almoneda, tal y como se observará al tratar el tema del remate de bienes inmuebles en la tercera almoneda sin sujeción a tipo.

Por otra parte, cabe hacer una comparación entre el procedimiento del remate de bienes muebles en materia civil y el regulado por el Código de Comercio. Dado que tratándose de la materia mercantil, el remate de bienes muebles se tramitará observándose las reglas establecidas por el código procesal civil, con la salvedad de que los edictos para convocar postores se publican de forma distinta, tal y como se desprende de lo establecido por el Código de Comercio en el artículo 1411 que establece: "Presentado el avalúo y notificadas las partes para que concurran al juzgado a imponerse de aquél se anunciará en la forma legal la venta de los bienes, por tres veces, dentro de tres días, si fueren muebles, y dentro de nueve si fueren raíces, rematándose en seguida en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho."

Del citado precepto legal se desprende, también, la posibilidad de aplicar supletoriamente al remate de bienes, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Al respecto el artículo 2 del mismo código mercantil expresa: "A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal".

Carlos Arellano García, sobre el remate de bienes en materia mercantil, considera: "En forma muy general y muy pareja, el Código de Comercio fija, como acto preparatorio del remate el anuncio legal de la venta de los bienes, con fijación de los términos legales en que debe hacerse el anuncio, por lo que, los demás detalles deberán ajustarse a la aplicación supletoria del Código de Procedimientos Civiles local respectivo."⁽⁴⁰⁾

2.4.2.- Remate de Bienes Inmuebles.

El otro tipo de remate de bienes, contemplado dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como medio de ejecución de una sentencia es el remate de bienes inmuebles, el cual tiene distintas reglas para su tramitación, en relación con el remate de bienes muebles, aún y cuando ya se ha establecido que se pueden aplicar las reglas del remate de bienes inmuebles, al de muebles, para el caso de situaciones no contempladas en el artículo 598 del código procesal civil, tal y como se contiene en la fracción IV de dicho precepto legal.

⁽⁴⁰⁾ Arellano García, Carlos *Práctica Forense Mercantil* Octava Edición Editorial Porrúa, S. A. México 1994 p. 787

Tratándose del remate de bienes inmuebles, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, regula su procedimiento en los artículos 564 a 597, cuyo estudio se hará mas adelante, al analizar propiamente el procedimiento de remate de bienes inmuebles en primera, segunda y tercera almoneda, en el tercer capítulo del presente trabajo

2.5.- PROCEDIMIENTO DE REMATE DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Como ya se dijo, a través del desarrollo del presente trabajo, el tema central del mismo es el remate de bienes inmuebles, con la problemática que se presenta en su práctica, en especial en la tercera almoneda, por lo cual es importante conocer la regulación que en materia civil hay para la tramitación de los remates de bienes inmuebles. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los artículos 564 a 597, establece las reglas para la tramitación de dicho remate.

En virtud de la importancia que tiene para el presente trabajo el estudio de las normas que regulan el remate de bienes inmuebles, es menester analizar cada uno de los preceptos legales que las contienen, haciendo hincapié en que las almonedas tienen normas generales y particulares para cada una de ellas, es por ello que, para efectos del presente trabajo, dicho estudio se ha dividido en: remate de bienes inmuebles en primera almoneda, remate de bienes inmuebles en segunda almoneda y remate de bienes inmuebles en tercera almoneda sin sujeción a tipo.

2.5.1.- Remate de Bienes Inmuebles en Primera Almoneda.

El remate de bienes inmuebles sigue el principio general de la publicidad de las audiencias, tal y como se señala en el artículo 555 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece: "Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución."

Respecto a cuál es el juez competente para ejecutar la sentencia, hay que recordar que es aquel que hubiera conocido el negocio en primera instancia de acuerdo con lo establecido en el artículo 501 del citado código procesal.⁷

Por su parte, el artículo 566 de la referida ley procesal, establece la obligación de cerciorarse fehacientemente si existen gravámenes sobre el inmueble en ejecución, al señalar: "Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de proceder a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero 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 solicite."

En la práctica, no es necesario que el juzgador solicite el certificado de gravámenes, ya que éste puede ser tramitado por cualquier persona y comúnmente es presentado por el ejecutante para mayor rapidez procesal.

⁷ *Supra.* pp 15-16.

En relación con el precepto anterior, el artículo 567 de la misma ley adjetiva expresa "Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan al avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere." Esto a fin de respetar la garantía de audiencia de los acreedores que aparecieren respecto al inmueble a ejecutar.

En el mismo orden de ideas el numeral 568 de la citada ley a la letra indica:

Los acreedores citados conforme al artículo anterior tendrán derecho:

- I. Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer el juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;
- II. Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso, y
- III. Para nombrar a su costa un perito, que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutará de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia, en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios

Lo anterior tiene la finalidad de no lesionar los créditos de terceros, ya que si aparecen diversos acreedores respecto del bien que se va a rematar, pueden éstos acudir ante el juzgado a efecto de deducir sus derechos.

Por su parte el artículo 569 del citado código adjetivo dispone: "El avalúo se practicará con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fueren más de dos los peritos valuadores no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia." Dicho avalúo sirve para fijar el precio del bien inmueble sujeto a remate, a fin de que se pueda establecer la cantidad mínima que se puede ofrecer por dicho bien, en la primera y segunda almoneda.

En tanto que el numeral 570 del citado código procesal, contiene propiamente lo relativo a la primera almoneda, al enunciar:

Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos de juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiéndose mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para convocar postores.

El precepto anterior fija la forma de convocar postores, misma que es aplicable para la primera, segunda y tercera almoneda. Es oportuno también hacer mención que tratándose de remate de bienes inmuebles existen diferencias entre la materia civil y la mercantil, ya que en ésta el remate se anunciará por tres veces dentro de nueve días.

En el artículo 571 del código procesal en comento, se establece la posibilidad que tiene el ejecutado para impedir que los bienes sean rematados, al respecto el mencionado precepto determina que: "Antes de aprobarse el remate, podrá el deudor librar sus bienes pagando principal e intereses y exhibiendo certificado de depósito por la cantidad que prudentemente califique el juez, para garantizar el pago de las costas. Después de aprobado quedará la venta irrevocable" Esta posibilidad que tiene el deudor de liberar sus bienes, es aplicable también tratándose de la segunda y tercera almoneda, pero una vez aprobado el remate, queda la venta del inmueble perfeccionada e irrevocable para el deudor. Al respecto, Vicente y Caravantes, citado por Eduardo Pallares, considera:

La prohibición de liberar los bienes del deudor después del remate, dice VICENTE Y CARAVANTES, tiene por objeto no desvanecer las esperanzas concebidas fundamente por los compradores de suerte que se ha abolido el *retracto* que por costumbre se concedía al deudor de rescatar los bienes rematados, pagando su precio en el término de nueve días, si eran raíces, llenando además los requisitos necesarios para retraer.⁽⁴¹⁾

La forma de convocar postores para la audiencia de remate, cuando los bienes a rematar se ubiquen fuera de la jurisdicción del tribunal que lleva a cabo la ejecución, se establece en el artículo 572 del citado código procesal que textualmente ordena:

Si el bien o los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En los casos a que este artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndose un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores.

Respecto a la cantidad que puede ofrecerse como mínimo para adjudicarse el bien inmueble a rematar, el artículo 573 de la citada ley adjetiva expresa:

Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.

Cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos tercias partes del avalúo dadas al contado.

De conformidad con el dispositivo legal transcrito, lo mínimo que pueden ofrecer los postores para adjudicarse el inmueble en remate en la primera almoneda, son las dos

⁽⁴¹⁾ Pallares, Eduardo. *Op. cit.* p. 275

terceras partes del valor del avalúo, aclarando que la parte en efectivo debe ser suficiente para pagar el importe de lo adeudado por el condenado y las costas; que cuando el valor del inmueble, de acuerdo con el avalúo practicado, no sea suficiente para cubrir la deuda, basta con que se ofrezcan al contado las dos terceras partes de dicho valor

El numeral 574 de la multicitada ley adjetiva considera, como requisito para participar como postor en el remate, la consignación del diez por ciento de del precio que sirva de base para el remate.

Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, en el establecimiento de crédito destinado al efecto por la ley, una cantidad igual por lo menos al diez por ciento en efectivo del valor de los bienes, que sirva de base para el remate, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Se devolverán dichas consignaciones a sus respectivos dueños acto continuo al remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y en su caso como parte del precio de la venta

En la práctica, al momento de la audiencia de remate los postores deben de acompañar a su postura el billete de depósito de Nacional Financiera, por el diez por ciento del valor que sirva de base para el remate de los bienes como mínimo, para poder tomar parte en la subasta. Esta disposición es clara tratándose de la primera y segunda subasta, ya que, en el primer caso, el billete de depósito debe de ser como mínimo el diez por ciento del las dos terceras partes del valor de avalúo del bien inmueble a rematar, mientras que, para la segunda subasta, el depósito debe de cubrir como mínimo el diez por ciento de lo que resulte de restarle el veinte por ciento a las

dos terceras partes del valor de avalúo del bien inmueble sujeto a remate, tal y como lo veremos al tratar el procedimiento de remate en la segunda almoneda.

Sin embargo, de la tercera almoneda sin sujeción a tipo, la obligación de realizar el depósito del diez por ciento del valor del inmueble que sirva de base para el remate, no es tan clara, dado que en la tercera almoneda no hay un precio fijado previamente como base para rematar el bien inmueble, como se observará al estudiar el procedimiento que la regula.

El artículo 575 de la ley procesal otorga un beneficio al ejecutante, al disponer que no es necesario que consigne el diez por ciento de las dos terceras partes del avalúo para considerarlo como postor: "El ejecutante podrá tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en el artículo anterior." Lo cual tiene como base el considerar que el crédito del ejecutante sirve de garantía, pero para que su postura sea considerada como legal debe de reunir los requisitos señalados por la ley.

Por otra parte, el numeral 576 del referido código dispone: "El postor no puede rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo." Estableciéndose la posibilidad de que un mandatario sea el que realice las posturas dentro del remate, cumpliendo las formalidades que el precepto en comento fija

En tanto que el artículo 577 del código procesal ordena que: "Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubiere y estarán a la vista los avalúos." Esto con la finalidad de que los postores puedan apreciar las características del bien inmueble que se está rematando, a fin de que puedan realizar las pujas que consideren convenientes.

Mientras el artículo 577 del multicitado código determina: "El juez revisará escrupulosamente el expediente antes de dar inicio el remate, y decidirá de plano cualquier cuestión que se suscite durante la subasta. De sus resoluciones no se dará más recurso que el de responsabilidad, a menos que la ley disponga otra cosa." En el citado precepto se fija como regla general que las resoluciones emitidas por el juzgador durante la audiencia de remate son inatacables, ya que el recurso de responsabilidad que se interpusiera en contra de éstas, no modificaría el contenido de dichas resoluciones, lo que significa un problema en la práctica, ya que, como se verá más adelante, los juzgadores llegan a aplicar su criterio subjetivo durante la audiencia de remate, sin que generalmente éstos puedan ser combatidos.

Por su parte el numeral 579 del código procesal reza.

El día del remate, a la hora señalada, pasará el juez personalmente lista de los postores presentados, y concederá media hora para admitir a los que de nuevo se presenten. Concluida la media hora, el juez declarará que va a procederse al remate y ya no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las propuestas presentadas, desechando, desde luego, las que no tengan postura legal y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito a que se refiere el artículo 574

El texto del precepto anterior es de gran relevancia para los efectos del presente estudio, ya que asienta que los jueces calificarán las posturas hechas en la almoneda

debiendo desechar las que como mínimo no cubran las dos terceras partes del valor de avalúo y no acompañen el billete de depósito por el diez por ciento, al menos, de esas dos terceras partes del valor de avalúo. Situación que es muy clara tratándose de la primera y segunda almoneda, pero no para la tercera almoneda, ya que en ésta no hay expresamente un valor mínimo que sirva de base para el remate, tal y como lo veremos al estudiar el procedimiento que regula dicha tercera almoneda.

Cabe aclarar que el hecho de que las posturas sean calificadas de legales, no equivale a que se deba de fincar el remate a favor de los postores que las ofrecieron, ya que solamente constituyen un requisito para poder participar en el remate como aspirante a la compra del bien en ejecución, al haber sido hechas en base a la convocatoria en cumplimiento a lo establecido por la ley, pues el remate del bien inmueble se fincará en favor de la persona que haya hecho la mayor postura.

En el mismo orden de ideas, el artículo 580 de la citada ley procesal determina:

Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en voz alta por sí mismo o mandará darles lectura por la secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el juez decidirá cual es la preferente.

Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso de que alguno la mejore dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora; y así sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que, pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejorare la última postura o puja, declarará el tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquella y lo aprobará en su caso.

La resolución que apruebe o desapruébe el remate será apelable en ambos efectos.

El citado precepto fija la forma de llevarse a cabo la audiencia de remate, en la que una vez calificadas de buenas las posturas que hayan cubierto los requisitos señalados en los artículos anteriores, puede ocurrir que los postores incrementen sus posturas, dándose así una puja para adquirir el bien inmueble en remate, además, el artículo en comento, establece tajantemente que la resolución que finca el remate en favor de un postor es apelable en ambos efectos, haciendo una excepción a la irrecurribilidad de las resoluciones dictados en la audiencia de remate establecida en el artículo 578 del citado código.

Por otro lado, el referido ordenamiento legal en el artículo 581 establece: "Al declarar aprobado el remate, mandará el juez dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados " Con lo anterior se establece la forma de obtener la propiedad de los bienes que se hayan rematado.

2.5.2.- Remate de Bienes Inmuebles en Segunda Almoneda.

La segunda almoneda de bienes inmuebles tiene su fundamento en el artículo 582 del código procesal de la materia, el cual manifiesta:

No habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación.

Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior

Conforme al dispositivo legal invocado, la segunda subasta se llevará a cabo cuando el ejecutante opte por ella, en atención a que el importe de su crédito no alcanza para que se le adjudique el bien inmueble en el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o porque es más conveniente a sus intereses que aquél se saque nuevamente a remate.

La segunda almoneda de remate deberá anunciarse y celebrarse de la misma forma que la primera, por lo que en obvio de repeticiones habrá que remitirse a páginas anteriores; con la salvedad de que, en la segunda almoneda, hay una disminución en la tasación en cuanto al valor mínimo del inmueble objeto del remate, por lo que las posturas legales son menores a las de la primera almoneda, dado que se le rebaja al valor de avalúo un veinte por ciento. Asimismo, sigue vigente la obligación de exhibir junto a la postura respectiva el depósito como mínimo del diez por ciento del valor que sirve de base para el remate, que en el caso de la segunda almoneda, es el equivalente a las dos terceras partes del valor de avalúo menos el veinte por ciento.

Por otra parte, en la práctica no es necesario exhibir un nuevo certificado de gravámenes, basta con el presentado con motivo de la primera almoneda. Al respecto, Becerra Bautista, considera

Debe interpretarse correctamente la disposición del artículo 582, pues quedan firmes los avalúos que obran en autos y ya no hay necesidad de pedir nuevo certificado de gravámenes. Si entre ambas almonedas algún acreedor embarga los bienes que se van a rematar en segunda almoneda, será el quien acredite su derecho ante el juez rematante y su omisión le causará perjuicio, pero no invalidará la subasta⁽⁴²⁾

⁴¹ *Supra*, pp 59-67.

⁽⁴²⁾ Becerra Bautista, José. *Ob. cit.* p 377.

Es oportuno mencionar que en la práctica, algunos jueces acostumbran pedir certificados de gravámenes complementarios, por el tiempo no comprendido en el presentado en la primera almoneda.

En caso de que en la segunda subasta no hubieran postores, el artículo 583 del citado ordenamiento legal indica: "Si en ella tampoco hubieren licitadores, el actor podrá pedir la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de sus intereses y extinción de capital y de las costas."

La facultad de pedir en administración los bienes sujetos a remate, debe hacerla valer el acreedor antes de la tercera almoneda, dado que del texto del precepto legal transcrito, se desprende que ese derecho se da durante la segunda almoneda.

El anterior artículo guarda una estrecha relación con el numeral 596 de la misma ley procesal, que estipula:

Quando conforme a lo prevenido en el artículo 583 el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas:

I. El juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le de a reconocer a las personas que el mismo acreedor designe;

II. El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuenta cada seis meses;

III. Si las fincas fueren rústicas podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección;

IV. La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren se substanciarán sumariamente;

V. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado,

VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir se saque de nuevo a pública subasta por el precio que salió a segunda almoneda, y si no hubiere postor, que se le adjudique por dos terceras partes de ese valor en lo que sea necesario para completar el pago, deduciendo lo que hubiere percibido a cuenta.

Con lo anterior existe la posibilidad de que los acreedores puedan pedir se les otorgue la administración de las bienes inmuebles sujetos a remate, para con sus beneficios cobrarse el importe de su crédito, los intereses y las costas, bajo las reglas que los numerales antes citados establecen para tal efecto. Dicha figura es conocida en la doctrina como *adjudicación en pretoría*.

En la fracción VI del artículo 586 del Código Adjetivo se faculta al acreedor para que, si lo desea, cese en la administración de los bienes y los saque de nuevo a subasta para pagar el importe de su crédito que aún no haya sido cubierto, pudiendo, incluso, adjudicárselos en las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda.

2.5.3.- Remate de Bienes Inmuebles en Tercera Almoneda sin Sujeción a Tipo.

La tercera almoneda de remate de bienes inmuebles tiene su fundamento legal en el artículo 584 del citado código adjetivo que a la letra dice:

No conviniendo al ejecutante ninguno de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta sin sujeción a tipo

En este caso, si hubiere postor que ofrezca las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta y que acepte las condiciones de la misma, se fincará sin más trámites en él.

Si no llegase a dichas dos tercias partes, con suspensión del fincamiento del remate, se hará saber el precio ofrecido al deudor el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor librando los bienes o presentar persona que mejore la postura

Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado ni traído mejor postor, se aprobará el remate mandando llevar al efecto la venta.

Los postores a que se refiere este artículo cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refiere el artículo 574.

Así las cosas, tenemos que la tercera almoneda se presenta cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos: no haya existido en dicha segunda almoneda postor respecto del inmueble sujeto a remate; el ejecutante no se haya adjudicado el inmueble en remate en las dos terceras partes del valor que le sirvió de base para la segunda almoneda, o bien, el mismo ejecutante no haya optado por la administración del inmueble en remate.

En caso de que durante la tercera almoneda, se presente un postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, se fincará el remate en su favor y en la hipótesis de que el postor no ofrezca las mencionadas dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda, se le hará saber al deudor la postura en cuestión, para que, dentro de los veinte días siguientes, éste pueda liberar sus bienes, pagando al acreedor tanto el importe de su crédito como sus accesorios o para que presente postor que mejore la oferta.

Cabe hacer notar que en el párrafo primero de dicho precepto no se establece un mínimo a ofrecer como postor para poder adquirir el bien inmueble en tercera almoneda, situación que sí acontece tratándose de la primera y segunda almoneda, en

donde claramente se fija el valor que se tendrá como base para el remate del bien inmueble en cada una de las subastas, en consecuencia, de acuerdo al precepto antes citado, los postôres pueden ofrecer por el bien inmueble en remate, la cantidad que consideren apropiada, la cual deberá tenerse como postura legal; empero, en la práctica se presenta una problemática en cuanto a la interpretación del alcance de la expresión "tercera subasta sin sujeción a tipo", contenida en el primer párrafo del artículo en comento, toda vez que se presentan diversos criterios entre los juzgadores, ya que algunos aplican, a la tercera almoneda, todas las reglas de la primera y segunda, otros, sólo algunas reglas y hay quienes no se ajustan a regla alguna interpretando en un sentido muy amplio la expresión de referencia, tal y como lo veremos al desarrollar el tercer capítulo del presente trabajo.

En el supuesto de que una vez hecha la postura en tercera almoneda ésta no cubra las dos terceras partes del valor designado para la segunda subasta y transcurridos veinte días el deudor no pague o presente diverso postor, se aprobará el remate en favor de quien hizo dicha postura.

Cuando el deudor presente postor para que mejore la oferta realizada por el ejecutante se observará lo dispuesto por el artículo 585 de la ley en comento, que determina:

Cuando dentro del término expresado en el artículo anterior se mejore la postura, el juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándose dentro del tercer día para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia sus derechos, o no se presentare a la licitación, se fincará en favor del segundo. Lo mismo se hará con el primero pero si el segundo no se presenta a la licitación.

Con lo cual se realiza una puja entre los dos postores, adquiriendo, el bien inmueble en remate, el que hiciere una mayor postura o aquél en cuyo favor renuncie a su derechos al otro postor, o bien, el diverso licitador no comparezca a la subasta

Por otra parte, el artículo 586 del citado ordenamiento legal dispone:

Si en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto a precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los bienes en las dos tercias partes del precio de la segunda subasta; y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Respecto del anterior precepto, cabe analizar, qué debe entenderse por "postura admisible en cuanto a precio", dado que de las normas que regulan la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, no se advierte disposición alguna que fije una cantidad que deba de ofrecerse como mínimo para adjudicarse el inmueble en remate, ya que la disminución en el valor que sirve de base para el remate, sólo procede tratándose de la segunda almoneda, pero no para la tercera, situación que sí acontece en el caso de los bienes muebles, en donde en cada subasta el valor del bien se disminuye en un diez por ciento.

En la tercera almoneda el acreedor también puede adjudicarse el inmueble en remate, dentro de los siguientes nueve días, en las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda, cuando se hubiere hecho postura admisible en cuanto a precio, pero ofreciendo el postor pagar a plazos, dándose así la posibilidad de que el ejecutante se adjudique dentro de la tercera almoneda el inmueble en un precio menor

al que lo podría hacer en la primera y segunda almoneda, ya que sería en las dos terceras partes del precio de avalúo con una reducción del veinte por ciento.

2.6.- FINCAMIENTO DEL REMATE Y ADJUDICACION.

Respecto del fincamiento del remate y la adjudicación, puede afirmarse que en ambos casos se transmite la propiedad del bien inmueble rematado, excepto cuando se da la adjudicación en administración. La doctrina trata de señalar al fincamiento de remate y la adjudicación como conceptos diferentes, pero no lo hace claramente, como puede observarse en las definiciones de Becerra Bautista, quien sostiene que: "... el fincamiento del remate es el acto jurisdiccional que legalmente concluye la almoneda, adjudicando al mejor postor la propiedad de los bienes rematados y la adjudicación es un acto jurisdiccional realizado en favor del acreedor, ante la ausencia de postores o por haber mejorado la última postura, que le atribuye también la propiedad de los bienes que fueron objeto de la subasta."⁽⁴³⁾ Definiciones en las que existe cierta confusión al no precisar el autor en comentario, el objeto a definir.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al referirse al otorgamiento de la propiedad del inmueble rematado en favor de un postor, lo denomina fincamiento de remate y cuando dicho otorgamiento es en favor del acreedor lo llama adjudicación

⁽⁴³⁾ Becerra Bautista *Op. cit.* p. 383

En ese orden de ideas, puede afirmarse que el fincamiento del inmueble sujeto a remate se realiza a favor del postor que haya realizado la oferta más alta por él, siguiendo las normas que regulan la tramitación en primera, segunda y tercera almoneda, o bien cuando se trate del acreedor actuando como postor.

Mientras que la adjudicación del bien inmueble dentro del remate, se da cuando el ejecutante se queda con el inmueble rematado, en virtud de su crédito, siguiendo las reglas que el código adjetivo de la materia precisa para cada una de las subastas y que ya han sido debidamente explicadas.

2.7.- APROBACION DEL REMATE.

En lo que se refiere a la aprobación del remate de bienes inmuebles, el artículo 588 del citado código procesal enuncia:

Aprobado el remate se prevendrá al comprador que consigne ante el propio juez el precio del remate

Si el comprador no consignare el precio en el plazo que el juez señale, por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiera celebrado, perdiendo el postor el depósito a que se refiere el artículo 574, que se aplicará por vía de indemnización, por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado.

El citado precepto legal, establece que para surta efectos la aprobación del remate y, en consecuencia, firme el fincamiento del mismo en favor del postor que haya hecho la mayor oferta, por consiguiente dicho postor debe consignar el precio del bien ante el juzgador y si dejare de hacerlo perderá el depósito que haya hecho para poder

participar en la almoneda y se procederá a una nueva subasta, quedando sin efecto la almoneda en la cual se hubiese fincado en su favor el remate del bien inmueble.

2.8.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL REMATE.

Los efectos de la aprobación del remate de bienes inmuebles los determina expresamente el artículo 589 del código adjetivo de la materia, al ordenar "Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que de no hacerlo, el juez lo hará en su rebeldía haciéndolo constar así." De lo anterior se observa que una vez aprobado el remate y consignado el precio del bien inmueble, debe otorgarse la respectiva escritura en favor del comprador apercibiéndosele al deudor que de no hacerlo dentro de los tres días siguientes lo hará el juez en su rebeldía.

Asimismo, el numeral 590 de la misma ley adjetiva dispone textualmente::

Otorgada la escritura, se darán al comprador los títulos de propiedad apremiando en su caso al deudor para que los entregue, y se podrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso en los términos que fija el Código Civil. Se le dará a conocer como dueño a las personas que él mismo designe

Con lo cual se establece que la entrega del bien rematado al comprador, debe hacerse libre de ocupantes, ya que si algún tercero ocupa el inmueble rematado en calidad de arrendatario tiene la obligación de acreditarlo conforme a lo establecido en el Código Civil o de lo contrario, tendrán que desalojar el inmueble.

Igualmente, el inmueble debe de ser entregado al comprador libre de gravámenes, al disponer el artículo 587 de la ley en comento: "Cualquier liquidación que tenga que hacerse de los gravámenes que afecten a los inmuebles vendidos, gastos de la ejecución y demás, se regulará por el juez con un escrito de cada parte y resolución dentro del tercer día "

Otra de las consecuencias de la aprobación del remate, es la relativa al pago del crédito del ejecutante, sobre esto el código procesal en el numeral 591 estipula.

Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance, y si hubiere costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas hasta que sean aprobadas las que faltaren de pagarse, pero si el ejecutante no formula su liquidación dentro de los ocho días de hecho el depósito, perderá el derecho de reclamarlas.

El reembolso produce su efecto en lo que resulte líquido del precio del remate después de pagarse al primer embargante, salvo el caso de preferencia de derechos. El reembargante para obtener el remate, en caso de que éste no se haya verificado, puede obligar al primer ejecutante a que continúe su acción.

Por consiguiente, con el importe de la venta en remate se pagará el crédito líquido del acreedor y si quedan costas pendientes, el ejecutante debe de pedir su liquidación dentro de los ocho días siguientes a aquel en el que se hubiere hecho el depósito que garantiza esa liquidación, bajo pena de que en caso de no hacerlo en dicho plazo perderá su derecho.

En caso de que existan acreedores hipotecarios preferentes, se estará a lo que dispone el artículo 592 del código procesal en comento, que a la letra dice:

Si la ejecución se hubiere despachado a instancias de un segundo acreedor hipotecario o de otro hipotecario de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca rematada, se consignará ante el juzgado correspondiente y el resto se entregará sin dilación al ejecutante si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere.

Si excediere, se le entregarán capital e intereses y las costas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor, a no ser que se hubiere retenido judicialmente para el pago de otras deudas.

El artículo 593 del citado código procesal establece: "El acreedor que se adjudique la cosa reconocerá a los demás hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras y entregará al deudor al contado lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago." Con lo que se origina la obligación que adquiere el ejecutante al adjudicarse el inmueble en remate de reconocer si existieren, los créditos de los diversos acreedores hipotecarios, los cuales tendrán que ser hechos valer en su momento oportuno.

Por su parte, el artículo 594 de la ley en estudio expresa: "Cuando se hubiere seguido la vía de apremio en virtud de los títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos con igual derecho, se prorrata entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda y depositándose la parte correspondiente a los demás títulos hasta su cancelación." Este precepto se refiere al supuesto en el que se haya llevado a efecto el remate mediante juicio ejecutivo.

Respecto a lo anterior, el numeral 595 de la misma ley adjetiva señala:

En los casos a que se refieren los artículos 592 y 594 se cancelarán las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento en el que se exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y en su caso, haberse consignado el importe del crédito acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los interesados.

En el caso del artículo 593, si el precio de la venta fuere insuficiente para pagar las hipotecas anteriores y las posteriores sólo se cancelarán éstas conforme a lo prevenido en la primera parte de este artículo.

El texto el artículo 597 del código procesal en comento contiene la facultad que tienen las partes para fijar un precio convencional en el que pueda ser rematado un inmueble hipotecado, al disponer dicho precepto legal:

Si en el contrato se ha fijado el precio en que una finca hipotecada haya de ser adjudicada al acreedor, sin haberse renunciado a la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación y cubra con el contado lo sentenciado. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto, desde luego, la adjudicación en el precio convenido. Si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada sin convenio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.

**ESTA TESIS NO DEBE
SER DE LA BIBLIOTECA**

CAPITULO TERCERO

INTERPRETACION ERRONEA DEL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.1.- COMPARACION DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL REMATE ANTES Y DESPUES DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 1996 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 3.2.- PROBLEMATICA QUE SE PRESENTA EN LA PRACTICA DURANTE LA TERCERA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 3.3.- ILEGALIDAD DE ALGUNAS RESOLUCIONES BASADAS EN LA INTERPRETACION DEL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. 3.4.- COMPARACION DE LOS REMATES REGULADOS POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES 3.5.- NECESIDAD DE REGULAR CLARAMENTE LA TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO PARA EL REMATE DE BIENES INMUEBLES.

3.1.- COMPARACION DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL REMATE ANTES Y DESPUES DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 1996 AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Tratándose de las normas que regulan el remate de bienes inmuebles, en materia civil, las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de mayo de 1996, mismas que entraron en vigor sesenta días después de su publicación, que de acuerdo con el transitorio primero de dicho decreto no serán aplicables a persona alguna que tenga contratados créditos con anterioridad a la entrada en vigor de dichas reformas, ni tampoco serán aplicables tratándose de la novación o reestructuración de créditos contraídos con anterioridad a la entrada en vigor de ese decreto. Dichas reformas en poco vinieron a modificar el procedimiento de remate de bienes inmuebles y en nada resolvieron la problemática que se presenta en la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, puesto que sólo modificaron el valor por medio del cual el ejecutante se puede adjudicar el inmueble en remate en las diversas almonedas, pero no aclararon las lagunas que se presentan en la tercera almoneda sin sujeción a tipo, ya que las susodichas reformas respecto al tema de remates, únicamente cambiaron el contenido de los artículos 582 y 583 del citado código adjetivo, los cuales antes de dichas reformas establecían

Artículo 582: "No habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir, en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación.

Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior."

Ahora, el texto vigente de dicho numeral es el siguiente:

No habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación.

Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior

Por su parte, el 583 disponía: "Si en ella tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir la adjudicación por las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas "

Siendo el texto actual de dicho precepto: "Si en ella tampoco hubieren licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de sus intereses y extinción de capital y de las costas "

Dichas modificaciones, como ya se dijo, en nada vinieron a resolver el problema que se presenta en la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, puesto que solamente establecieron las normas para la adjudicación por parte del acreedor, del inmueble en remate, fijando para tal efecto un precio mayor, que el señalado en el texto de los artículos citados antes de las reformas, ya que lo incrementaron de las dos terceras partes del precio que haya servido de base para el remate en la primera y

segunda almoneda respectivamente, a la totalidad de ese valor. tal y como se observa del texto reformado de dichos artículos.

Además, cabe hacer notar que a la mayoría de asuntos, cuya ejecución de sentencia se ventila actualmente en los tribunales, no les son aplicables las mencionadas reformas, por ser créditos contraídos con anterioridad a ellas y algunos otros sobre los que llevan a cabo reestructuras, a las cuales en su momento tampoco les serán aplicables las reformas, esto aunado a los créditos que aún no son exigibles y que en su momento serán regidos por el texto de los artículos anteriores a las reformas por lo que de haber servido en algo las modificaciones comentadas, no podrían resolver la problemática que pudiera presentarse en dichos juicios.

Sobre las cuestiones que se presentan en la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, en virtud de las lagunas que existen en la tramitación de dicha almoneda, éstas ya han sido señaladas, al estudiar el procedimiento relativo a dicha tercera almoneda sin sujeción a tipo, pero se abundará al respecto en el siguiente tema.

3.2.- PROBLEMATICA QUE SE PRESENTA EN LA PRACTICA DURANTE LA TERCERA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES DE ACUERDO AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En la práctica, al llevarse a cabo la tercera almoneda de bienes inmuebles sin sujeción a tipo, se presentan diversos problemas, ya que los preceptos legales que regulan su procedimiento, son ambiguos y dejan diversas lagunas en cuanto a su interpretación, sobre todo, en lo que se refiere al alcance de la tramitación de la tercera almoneda sin

sujeción a tipo, ya que existen diversas opiniones al respecto, dado que en algunos casos los juzgadores aplican a dicha tercera almoneda, todas las normas relativas a la primera y segunda subasta y en otros casos, sólo algunas disposiciones, con lo que se producen criterios encontrados en situaciones que presentan condiciones similares

El problema más común en la tramitación de dicha tercera almoneda de remate de bienes inmuebles regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es el relativo a determinar cual es la mínima cantidad que puede ofrecer un postor para aspirar a comprar un inmueble en la tercera subasta, en virtud de que como hemos visto, las posturas legales durante la primera y segunda almoneda, son las que cubran como mínimo las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la almoneda correspondiente, que como ya se dijo en el caso de la primera es el valor que se le haya fijado al inmueble por medio del avalúo respectivo o el que le hayan fijado las partes de común acuerdo y, para la segunda almoneda, es el que resulte de restarle el veinte por ciento al valor asignado para la primera almoneda; pero tratándose de la tercera almoneda sin sujeción a tipo, no existe un valor que sirva de base para el remate del bien inmueble en dicha subasta, ya que la reducción del veinte por ciento sólo opera respecto a la segunda almoneda, situación diversa a la que acontece en el remate regulado por el Código Federal de Procedimientos Civiles, puesto que en dicho ordenamiento, expresamente se encuentra contemplada una reducción del diez por ciento del valor del inmueble sujeto a remate en cada una de las almonedas⁷, con lo que se evita el problema que se presenta en el orden común.

⁷ *Infra.* p. 93.

Otra de las situaciones que acontecen en la práctica, al llevarse a cabo la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, es la concerniente a la obligación de exhibir el billete de depósito que garantice al menos el diez por ciento del importe de la postura correspondiente, toda vez que, como se ha comentado anteriormente, no existe un monto mínimo que deba de ofrecerse para que los postores puedan aspirar a participar en la subasta, por lo que es confusa dicha obligación de garantizar el diez por ciento de la postura correspondiente.

Al respecto, existen juzgadores que aceptan que no hay una cantidad mínima para tener una postura como legal en la tercera almoneda, pero por otra parte, exigen que se garantice la postura correspondiente, con un billete de depósito que cubra al menos el diez por ciento del precio que sirvió de base para el remate del bien inmueble durante la segunda almoneda, lo que resulta incongruente y carente de fundamentación legal

Una situación también confusa, es la relativa al beneficio otorgado al ejecutante, para poder participar como postor en las almonedas, sin necesidad de exhibir el billete de depósito que cubra como mínimo el diez por ciento de su postura, puesto que se discute si dicha excepción respecto del ejecutante, es solo para la primera y segunda almoneda o para todas, porque dicho beneficio se encuentra contenido expresamente en los artículos que regulan la primera y segunda subasta, pero tratándose de la tercera almoneda no está contemplado y, por tanto, de ser aplicable solamente para las dos primeras, en las subsecuentes, el ejecutante al realizar posturas deberá cumplir con la obligación impuesta para todos los postores de exhibir el billete de depósito que cubra al menos el diez por ciento del valor de su postura

Sobre la cuestión planteada cabe hacer notar que el Código Federal de Procedimientos Civiles sólo determina la obligación del ejecutante de garantizar el diez por ciento de su postura, en lo que supere el valor de su crédito

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es omiso sobre la posibilidad de que se lleven a cabo más de tres audiencias de remate, ya que si en la tercera almoneda no se fincó el remate en favor de un postor o se adjudicó el bien inmueble al ejecutante, se pueden llevar a cabo otras almonedas, pero en todo caso éstas deberán regirse de igual forma que la tercera almoneda. Lo anterior es con la finalidad de que realmente pueda cumplirse lo condenado en la sentencia que se está ejecutando, de lo contrario, existiría imposibilidad para satisfacer el crédito del ejecutante, con lo que el remate de bienes inmuebles, como medio de ejecución de sentencia, perdería su finalidad.

Por su parte, el Código Federal de Procedimientos Civiles sí contempla expresamente la posibilidad de que se puedan llevar a cabo las almonedas que sean necesarias a fin de poder rematar el bien inmueble sujeto a ejecución, las cuales se tramitarán de igual forma que la tercera almoneda

3.3.- ILEGALIDAD DE ALGUNAS RESOLUCIONES BASADAS EN LA INTERPRETACIÓN DEL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

En virtud de las lagunas que presenta el procedimiento de la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles y la correspondiente problemática que de ellas derivan,

las cuales han quedado señaladas en el presente trabajo, durante la tramitación de dicha tercera almoneda, se producen diversas resoluciones que pueden considerarse ilegales, por las interpretaciones subjetivas que dan los juzgadores, al resolver cuestiones que ante ellos se presentan, lo que da como resultado que para situaciones similares, existan determinaciones de lo más diversas, ya que muchas veces los Jueces resuelven las controversias que ante ellos se presentan, no en base al texto de la ley, sino en sus consideraciones personales de justicia, lo que trae como consecuencia que se produzcan violaciones a las garantías de legalidad y de audiencia de los postores que participan en el remate de un bien inmueble, durante la tercera almoneda sin sujeción a tipo.

A efecto de ejemplificar lo anterior, basta mencionar, la situación que se presenta en la práctica, cuando los juzgadores durante la tercera almoneda de remate desechan una postura, por estimar que no es legal, argumentando que es inferior al valor que debe de servir de base para el remate en dicha subasta, el cual consideran que debe ser el que resulte de restarle el veinte por ciento al precio que se tuvo como base durante la segunda almoneda, lo que en opinión del sustentante es contrario a derecho, porque dicha reducción no es aplicable para la tercera almoneda, puesto que de acuerdo al artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles, la tercera almoneda se lleva a cabo sin sujeción a tipo, por lo que debe de entenderse, que no existe un valor que sirva de base para rematar el inmueble correspondiente, por lo que no hay una cantidad que como mínimo deban de ofrecer los postores, para participar en la subasta y aspirar a que se finque en su favor el remate.

En otras ocasiones los juzgadores, también ilegalmente consideran que el precio base para rematar el inmueble en la tercera almoneda, debe ser el mismo que se fijó para la segunda subasta.

Otros jueces dictan resoluciones ilegales durante la tercera almoneda, porque, si bien reconocen que en dicha subasta no hay una cantidad que deba ofrecerse como mínimo para considerar la postura como legal, exigen que se exhiba billete de depósito, que cubra por lo menos el diez por ciento del valor del inmueble que haya servido como base para la segunda almoneda, siendo que de acuerdo al texto del mencionado artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la obligación de los postores durante la tercera almoneda, es la de exhibir un billete de depósito, por una cantidad igual por lo menos, al diez por ciento del precio que sirva de base para el remate y, como ya se dijo, al no haber una cantidad mínima a ofrecer, debe consignarse el diez por ciento de la postura realizada por cada postor.

De lo anterior se desprende que los juzgadores al interpretar erróneamente el alcance del término "sin sujeción a tipo" y aplicar indebidamente a la tercera almoneda las normas relativas a la primera y segunda subasta, violan en perjuicio de los postores las garantías de legalidad y audiencia, ya que privan a los oferentes de la posibilidad de participar en la almoneda respectiva, fundando sus resoluciones en artículos que son inaplicables, por las razones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo.

Cabe señalar que la problemática referida que se presenta durante la tramitación de la tercera almoneda de bienes inmuebles regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no existe en el remate regulado por el Código Federal

de Procedimientos Civiles, es por ello que es necesario hacer una comparación entre dichos ordenamientos.

3.4.- COMPARACION DE LOS REMATES REGULADOS POR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Tratándose de los remates de bienes inmuebles regulados por el Código Federal de Procedimientos Civiles y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, existen grandes diferencias entre ellos, pudiendo decirse que el regulado por el Código Federal es más claro y acertado al regular dichos remates, toda vez que en este ordenamiento procesal no ocurren problemas de interpretación de las normas que regulan la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, que, como ya se vió, sí se dan en el remate que se rige por el código adjetivo para el Distrito Federal.

En lo que concierne al Código Federal de Procedimientos Civiles, éste regula el remate de bienes inmuebles, como medio de ejecución de las sentencias, en los artículos 469 al 502.

El artículo 469 de dicho código adjetivo federal señala

Todo remate de bienes inmuebles, semovientes y créditos será público y deberá efectuarse en el local del tribunal competente para la ejecución, dentro de los veinte días siguientes a haberlo mandado anunciar, pero en ningún caso mediarán menos de cinco días entre la publicación del último edicto y la almoneda. Cuando los bienes estuvieren ubicados fuera de la jurisdicción del tribunal, se ampliarán dichos términos por razón de la distancia, atendiendo a la mayor, cuando fueren varias

Al igual que en el remate de bienes inmuebles del fuero común se sigue el principio de publicidad de las audiencias para dichos remates, pero con la diferencia en cuanto a la forma de convocar postores, ya que en el caso del fuero federal las publicaciones de los edictos son con intervalo de cinco días, mientras que para el caso de los remates del orden común deben de transcurrir siete días entre cada publicación.

El numeral 470 del citado código adjetivo federal establece: "Si los bienes no estuvieren valuados anteriormente, o si los interesados no hubieren convenido precio para el caso de remate, se procederá al avalúo por peritos, observándose las disposiciones relativas a la prueba pericial." De lo anterior, se desprende que al igual que en el caso de los remates regulados por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el avalúo sirve para establecer el valor del inmueble a rematar, para efectos de determinar cuál es el mínimo que se puede ofrecer como postura para poder participar en el remate

El mencionado código procesal federal en el artículo 471 dispone:

Quando el ejecutado no hubiere hecho el nombramiento de perito valuador en el término legal, puede el actor solicitar que el tribunal lo nombre en su rebeldía, o que se pida certificado a la Oficialía de Contribuciones o al Catastro, respecto al valor de la finca, y éste servirá de base para el remate; pero, si en dichas oficinas no hubiere la constancia respectiva, el tribunal, sin nueva promoción, hará el nombramiento de perito.

Lo preceptuado en el citado numeral, igualmente tiene como fin establecer el valor del inmueble sujeto a remate, con la diferencia de que en el código procesal federal, se establece la posibilidad de determinar dicho valor de otras formas aparte del peritaje y,

en su caso, el precio convenido por las partes para el caso de remate de bienes hipotecados, lo cual no está contemplado en el Código del Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El artículo 472 de la ley adjetiva federal determina

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, hasta la fecha en que se ordenó la venta, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Si en autos obrara ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período o períodos que aquel no abarque.

También, al igual que en el remate de bienes inmuebles del fuero común, en materia federal es requisito para proceder a su remate, el certificado de gravámenes del inmueble, a efecto de proteger los derechos de terceros, debido a que pueden aparecer diversos acreedores.

Por su parte el artículo 473 del citado código procesal federal textualmente ordena:

Los acreedores citados conforme al artículo anterior, y los que se presenten con certificados del Registro posteriores tendrán derecho de intervenir en el acto de remate, pudiendo hacer, al tribunal, las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos, y apelar el auto en que se finque el remate, pero sin que su intervención pueda dar lugar a que se mande suspender la almoneda

El contenido del dispositivo legal citado tiene la finalidad de respetar los derechos de terceros y su garantía de audiencia, puesto que al ser citados podrán acudir ante el juzgado que ejecuta la sentencia, a efecto de deducir sus derechos, por lo que el auto

que finque el remate en favor de un postor o adjudique el inmueble al ejecutante, les parará perjuicio y en todo caso podrán impugnarlo.

El código adjetivo federal de referencia en su artículo 474 dispone "Valuados los bienes, se anunciará su venta por dos veces, de cinco en cinco días, publicándose edictos en el Diario Oficial de la Federación y en tabla de avisos o puerta del tribunal, en los términos señalados. Si los bienes estuvieren ubicados en diversas jurisdicciones, en todas ellas se publicarán los edictos, en la puerta del juzgado de Distrito correspondiente." La forma de convocar postores ordenada por el Código Federal de Procedimientos Civiles coincide con lo establecido por la ley adjetiva del Distrito Federal, en cuanto a que se publican dos veces los edictos, pero difieren en cuanto al tiempo que debe mediar entre las publicaciones, ya que el primer ordenamiento señala cinco días, mientras que, el segundo, siete días, como ya quedó establecido con antelación.

La multicitada ley federal dispone en el numeral 475:

Si en la primera almoneda, no hubiere postura legal, se citará a otra, para dentro de los quince días siguientes, mandando que los edictos correspondientes se publiquen, por una sola vez, en la forma antes iniciada, y de manera que, entre la publicación o fijación del edicto y la fecha de remate, medie un término que no sea menor de cinco días. En la almoneda se tendrá como precio el primitivo, con deducción de un diez por ciento.

El anterior precepto legal contiene una diferencia en relación al remate de bienes inmuebles regulado por el código procesal del fuero común, ya que en este último la deducción del precio originario para la primera almoneda, con respecto de la segunda

subasta es de veinte por ciento, mientras que en el precepto transcrito anteriormente, se establece una rebaja del diez por ciento, con lo cual existe una diferencia entre los porcentajes del valor del inmueble, que se tendrán como base para la segunda almoneda.

El artículo 476 del citado código federal dispone: "Si en la segunda almoneda, no hubiere postura legal, se citará a la tercera en la forma que dispone el artículo anterior, y de igual manera se procederá para las ulteriores, cuando obrare la misma causa, hasta efectuar legalmente el remate. En cada una de las almonedas se deducirá un diez por ciento del precio, que en la anterior, haya servido de base"

El numeral en comento de manera expresa ordena que para la tercera y ulteriores almonedas se deducirá un diez por ciento del valor que sirvió de base para la anterior; por consiguiente su texto con meridiana claridad establece cual es el precio que sirve para cada almoneda, evitando la problemática que se presenta en la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en cuanto a la laguna que existe para determinar el valor del inmueble que sirva de base para el remate en dicha tercera almoneda.

Además, de lo dispuesto por el numeral en comento se desprende que se preveé, la posibilidad de llevarse a cabo mas de tres almonedas y expresamente se señala que se regularán de igual forma que la primera, segunda y tercera almoneda, con la salvedad de la retasa del valor que sirve de base para el remate, mientras que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no contempla expresamente la posibilidad de realizarse más de tres almonedas

El artículo 477 de la ya mencionada ley federal determina: "En cualquier almoneda en que no hubiere postura legal, el ejecutante tiene derecho de pedir la adjudicación, por las dos terceras partes del precio que en ella haya servido de base para el remate, la resolución relativa es apelable en ambos efectos." El contenido de este precepto pone de manifiesto la diferencia existente, entre el procedimiento regulado por el código federal y el contemplado en el fuero común, en cuanto al valor por el cual el ejecutante puede adjudicarse el inmueble en remate, ya que para el caso del orden federal, el ejecutante puede adjudicarse el inmueble en cualquier almoneda por las dos terceras partes del valor que sirva de base para el remate en dicha subasta, mientras que en el caso del fuero común, tratándose de la primera y segunda almoneda el ejecutante puede adjudicarse el inmueble en el total del precio que sirvió de base para su remate, mientras que en la tercera almoneda puede adjudicárselo en las dos terceras partes del precio que se tuvo como base para dicha almoneda

El numeral 478 de la citada ley federal enuncia: "El acreedor a quien se adjudique la cosa, reconocerá a los acreedores hipotecarios anteriores, sus créditos, hasta donde baste a cubrir el precio de adjudicación, para pagárselos al vencimiento de sus créditos." Esto, al igual que en el caso Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal tiene la finalidad de respetar los derechos de terceros, en cuanto a los créditos que sean preferentes respecto del que concierne al ejecutante

El artículo 479 de la ley federal adjetiva establece: "Postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio fijado a la cosa, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el importe de lo sentenciado." Fijándose el mínimo que puede ofrecer un postor para poder adquirir el inmueble en remate, siendo como en la primera

y segunda almoneda del procedimiento regulado por el código procesal para el Distrito Federal las dos terceras partes del valor que se le haya fijado al inmueble, pero con la salvedad de que en materia federal dicha regla es aplicable a cualquier almoneda, mientras que en el orden común la misma sólo opera para la primera y segunda almoneda, ya que a partir de la tercera, la ley no señala cantidad mínima alguna a cubrir, para que se tenga la postura como legal.

En el mismo orden de ideas, el numeral 480 de la ley federal adjetiva en comento establece: "Cuando, por el importe del valor fijado a los bienes, no sea suficiente la parte de contado para cubrir lo sentenciado, será postura legal las dos terceras partes de aquel dadas al contado." De esta manera se conserva la regla de que para aspirar a adquirir el inmueble en remate, es necesario ofrecer como mínimo las dos terceras partes del valor que sirva de base para la almoneda

El citado código procesal federal en el artículo 481 dispone:

Las posturas se formularán por escrito, expresando, el mismo postor o su representante con poder jurídico:

- I. El nombre, capacidad legal y domicilio del postor;
- II. La cantidad que se ofrezca por los bienes;
- III. La cantidad que se dé de contado, y los términos en que se haya de pagar el resto;
- IV. El interés que deba causar la suma que se quede reconociendo, el que no puede ser menor del nueve por ciento anual; y
- V. La sumisión expresa al tribunal que conozca del negocio, para que haga cumplir el contrato.

Cuando una postura no se haga con observancia íntegra de los requisitos precedentes, se requerirá al postor para que satisfaga los omitidos, indicándole cuales sean. Si dentro del día siguiente de que surta efectos la notificación, y siempre antes de la hora señalada para el remate, no se subsanan las omisiones, se tendrá por no hecha la postura.

De igual manera que en el orden común, el ordenamiento federal contempla el supuesto de que un postor pueda comparecer al remate por medio de representante legal; pero en tal caso en el fuero federal es necesario cumplir ciertos requisitos al momento de formular las posturas, bajo pena que de no satisfacerlos se tendrá por no hecha la postura.

El artículo 482 del código federal adjetivo textualmente determina:

Quando se hagan posturas, ofreciendo de contado sólo una parte del precio, los postores exhibirán, en el acto del remate, el diez por ciento de aquélla, en numerario o en cheque certificado, a favor del tribunal, y la cantidad que queden adeudando la garantizarán con primera hipoteca o prenda, expresando, al formular su postura, los bienes que quedarán sujetos al gravamen respectivo. Concluida la diligencia, se devolverán las exhibiciones a sus dueños, excepto la que corresponda al postor en quien se finque el remate, la que, como garantía del cumplimiento de su obligación, se mandará depositar como se dispone en el artículo 448, observándose, respecto del billete de depósito, lo que ahí se previene

De conformidad con el anterior precepto, cuando los postores en su oferta, sólo ofrezcan una parte de contado, tienen obligación de exhibir el diez por ciento de su postura en efectivo o en cheque certificado, imposición que es correlativa a la establecida en el fuero común, consistente en la carga de exhibir billete de depósito por el diez por ciento de las posturas. Además, tratándose del orden federal, se establece la obligación de garantizar la parte ilíquida de la postura, por medio de hipoteca o prenda.

La referida ley adjetiva federal en el numeral 483 indica. "Cuando el importe de las posturas y mejoras se ofrezca de contado, debe exhibirse en numerario o en cheque

certificado a favor del tribunal, en el caso de remate; y, fincado éste en favor del postor que hubiere hecho la exhibición, se procederá en los términos de la parte final del artículo anterior." Estableciéndose que cuando el postor realice su oferta de contado, éste debe de exhibirla en numerario o en cheque certificado a favor del Juzgado que está efectuando el remate.

El artículo 484 del citado ordenamiento federal ordena:

En el caso del artículo 482, si el postor no cumpliera sus obligaciones, ya porque se negare a otorgar la garantía ofrecida, ya porque, extendida la escritura correspondiente, en su caso, se negare a firmarla en el término legal, el tribunal, cerciorándose de estas circunstancias declarará sin efecto el remate, para citar, nuevamente, a la misma almoneda; y el postor perderá el diez por ciento exhibido, el que se aplicará, por vía de indemnización, al ejecutado, manteniéndose en depósito para los efectos del pago del ejecutante, hasta concluir los procedimientos de ejecución

El texto del precepto legal anterior es claro en cuanto al monto de la sanción económica que se impone al postor que no garantiza con prenda o hipoteca, el monto restante de su postura, misma que se aplicará al deudor en concepto de indemnización, quedando sin efecto el remate y convocándose a nueva almoneda

El artículo 585 del citado código federal enuncia: "Cuando el ejecutante quiera hacer postura, la garantía o la exhibición de contado, en su caso se limitará al exceso de la postura, sobre el importe de lo sentenciado." Dándose como beneficio para el ejecutante, cuando éste quiera realizar alguna postura, el no tener que exhibir en numerario o en cheque certificado, el diez por ciento de su oferta, ni garantizar la parte insoluta de su postura con prenda o hipoteca, tal y como lo tienen que hacer los

postores, pero si su postura excede a su crédito sobre este déficit no existe dicha excepción.

El artículo 486 del comentado código federal dispone: "El postor no puede rematar para un tercero, sino con poder bastante, quedando prohibido hacer postura sin declarar, desde luego, el nombre de la persona para quien se hace" Al igual que en el orden común, se da la posibilidad de realizar posturas en representación de un tercero, pero con la limitante de señalar a nombre de quien se está realizando dicha postura

Los numerales 487 y 488 del citado código procesal federal determinan respectivamente: "Desde que se anuncie el remate, y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubiere, y estarán a la vista los avalúos." Y que "Los postores tendrán la mayor libertad para hacer sus propuestas, debiendo ministrárseles los datos que pidan y se hallen en los autos." La finalidad de estos dispositivos legales es que los postores tengan conocimiento de las condiciones del inmueble materia del remate y estén en posibilidad de realizar sus posturas en la forma que consideren más conveniente a sus intereses

La ley adjetiva en estudio en su artículo 489 establece. "El tribunal decidirá de plano, bajo su responsabilidad, cualquier cuestión que se suscite, relativa al remate" El contenido de esta disposición es a efecto de depurar el procedimiento de remate.

A su vez el artículo 490 de la ley adjetiva federal a la letra dice "El día del remate, a la hora señalada, pasará el secretario, personalmente, lista de los postores presentados, y declarará, el tribunal, que va a procederse al remate, y ya no se admitirán nuevos

postores. En seguida se revisarán las propuestas, desechando, desde luego, las que no contengan postura legal y las que no estuvieren debidamente garantizadas.” De conformidad con este precepto legal, deben desecharse las posturas que no cubran como mínimo las dos terceras partes del valor que sirve de base a la correspondiente almoneda, así como las posturas legales que no estuvieren debidamente garantizadas

El código federal en comento en su artículo 491, regula la forma de llevarse a cabo las almonedas, así como los criterios que deben tomarse en cuenta para decidir cual es la postura preferente, al ordenar expresamente:

Calificada de buenas las posturas, se dará lectura de ellas, por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas iguales, se declarará preferente la que importe mayor cantidad, y si dos o más importaren la misma cantidad, será preferente la que esté mejor garantizada, si varias se encontraren exactamente en las mismas condiciones, la preferencia se establecerá por sorteo, en presencia de los asistentes a la diligencia

Asimismo, el numeral 492 de la ley federal en forma textual dice:

Declarada preferente una postura, el tribunal preguntará si alguno de los postores la mejora. En caso de que alguno la mejore antes de transcurrir cinco minutos de hecha la pregunta, interrogará si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente se procederá con respecto a las pujas que se hagan en cualquier momento en que, pasados cinco minutos de hecha cualquiera de las mencionadas preguntas, no se mejorare la última postura o puja, se declarará fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquélla. La resolución relativa es apelable en ambos efectos.

De esta manera se fija el procedimiento para realizar las pujas entre dichos postores y la forma de fincar el remate en favor de alguno de ellos y la forma de recurrir la resolución respectiva

La citada ley adjetiva federal en el numeral 493 establece: "Antes de fincado el remate, puede el deudor librar sus bienes, si paga, en el acto, lo sentenciado, y garantiza el pago de las costas que estén por liquidar. Si el ejecutante no presenta su liquidación dentro de siete días, se devolverá la garantía al ejecutado, quien quedará libre de toda obligación." Conforme al precepto citado es posible que el deudor libere sus bienes que están sujetos a remate pagando al acreedor el importe de sus créditos y las costas, las cuales deben de ser determinadas dentro de siete días bajo pena para el ejecutante de que no le sean cubiertas.

El código federal a que se viene haciendo referencia en su artículo 494, señala lo relativo a la escrituración, a favor del comprador del bien rematado, ordenando: "Al declarar fincado el remate, mandará el tribunal, que dentro de los tres días siguientes, y previo pago de la cantidad ofrecida de contado, se otorgue, a favor del rematante, la escritura de venta correspondiente, conforme a la ley, en los términos de su postura, y que se le entreguen los bienes rematados."

En caso de que el deudor incurra en rebeldía por negarse a otorgar la escritura correspondiente o por no hacerlo dentro del término que se conceda para tal efecto, el artículo 595 de la ley adjetiva federal en comento ordena que: "Si el deudor, o quien deba hacerlo, se niega a otorgar la escritura o si no lo hace dentro del término de tres días de haberse mandado otorgar, la otorgará el tribunal, en su rebeldía, sin más trámite, pero en todo caso, es responsable de la evicción el ejecutado."

El artículo 496 de la citada ley federal determina: "Otorgada la escritura, pondrá el tribunal, al comprador, en posesión de los bienes rematados, si lo pidiere, con citación

de los colindantes, arrendatarios, aparceros, colonos y demás interesados de que se tenga noticia.” La finalidad del contenido de este dispositivo es establecer la posibilidad de que los terceros puedan deducir lo que a su derecho corresponda

El numeral 497 del indicado código federal dispone:

Con el precio, se pagará al acreedor, hasta donde alcance, y, si hubiere gastos y costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlos, hasta que sean aprobados los que faltaren de pagarse, pero, si el ejecutante no formula su liquidación dentro de los siete días de hecho el depósito, o, en cualquier caso, dejaré pasar igual término sin proseguir su instancia de liquidación, perderá el derecho de reclamarlos, y se mandará entregar los depósitos al deudor, salvo lo previsto en la parte final del artículo siguiente.

Con lo anterior, se fija la forma de pagar el crédito del ejecutante, en lo relativo a capital y costas a efecto de proteger los derechos de los acreedores diversos. En tanto el artículo 498 de la referida ley federal establece: “Si la parte que se diera de contado excediere del monto de lo sentenciado, formada y aprobada la liquidación, se entregará la parte restante al ejecutado, si no se hallare retenida a instancia de otro acreedor, observándose, en su caso, las disposiciones del Código Civil sobre graduación de créditos.”

El artículo 499 del código procesal federal ordena en forma textual: “En la liquidación deberán comprenderse todos los gastos y costas posteriores a la sentencia de remate.”

Lo relativo a la prelación de créditos, el código federal en estudio lo regula en el artículo 500 al enunciar:

Cuando los bienes estuvieren sujetos a diversos embargos, cualquier embargante puede llevarlos a remate; pero sólo se le pagará el importe de su crédito después de haber sido pagados los acreedores preferentes, cuando ya hubiere sentencia firme que defina sus créditos preferentes, o reservada la cantidad necesaria para cubrir principal, intereses y costas de dichos créditos preferentes, en caso de que aún no haya sentencia. El sobrante líquido se entregará al ejecutado, o se pondrá a disposición del tribunal que corresponda, si hubiere embargos posteriores.

El artículo 501 de la ley federal en cuestión sostiene.

Cuando, al exigirse el pago de la deuda, convengan el ejecutante y el ejecutado, en que aquél se adjudique la cosa en el precio que entonces le fijen, sin haberse renunciado al remate, éste se hará teniéndose como postura legal, para terceros, la que exceda del precio señalado para la adjudicación, y cubra, con la parte de contado, el importe de lo sentenciado. Si no hubiere postura legal, se llevará, desde luego, a efecto, la adjudicación, en el precio convenido. Cuando se hubiere renunciado expresamente la subasta, la adjudicación se hará luego que cause ejecutoria la sentencia respectiva, y haya transcurrido el término fijado para su cumplimiento.

No tiene aplicación lo establecido en el párrafo precedente, cuando los bienes que hayan de rematarse estén sujetos a dos o más embargos.

Con lo que se establece la forma de determinar las posturas legales, cuando se le haya asignado un precio al inmueble, para que el ejecutante se lo pueda adjudicar, pero sin que se haya renunciado a la posibilidad de que se pueda llevar a cabo su remate.

En lo referente al precio convencional del inmueble sujeto a remate hay que observar, también, el contenido del artículo 502 del código federal de referencia.

En los casos de hipoteca o prenda, en el que el deudor haya convenido, el precio que servirá de base para el remate de los bienes hipotecados o empeñados, no se hará avalúo judicial, sino el precio pactado será la base para la primera almoneda.

Esta disposición esta limitada por igual excepción que la consignada en el párrafo final del artículo precedente.

3.5.- NECESIDAD DE REGULAR CLARAMENTE LA TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO PARA EL REMATE DE BIENES INMUEBLES.

De todo lo expuesto durante el desarrollo del presente trabajo, se desprende la necesidad de establecer en forma clara, el procedimiento aplicable para la tramitación de la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en vista de que existen diversas lagunas en la substanciación de dicha subasta, debido a las diversas interpretaciones que realizan los juzgadores respecto de los artículos que norman su tramitación, lo que se traduce en una gama de resoluciones encontradas en cuanto a su sentido, porque aun y cuando la mayoría de las veces son dictadas en base a criterios de justicia y de buena fe, no por ello dejan de ser ilegales y causar perjuicios a las postores que comparecen a la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles sin sujeción a tipo, ya que los privan del derecho de comparecer en la audiencia de subasta y poder aspirar a adquirir el bien inmueble sujeto a remate

Asimismo, ya se ha demostrado que el Código Federal de Procedimientos Civiles es mucho más claro tratándose del remate de bienes inmuebles, por lo que considero pertinente reformar el contenido de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tomando como base la legislación federal, a efecto de acabar con las irregularidades que durante la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles sin sujeción a tipo se presentan, o bien, establecer el alcance del concepto de que la tercera almoneda se llevara a cabo sin sujeción a tipo, a efecto que exista un criterio uniforme entre los juzgadores.

Entre las reformas que se hicieran sería conveniente que se fijara claramente la retasa o disminución de veinte por ciento respecto del valor que sirve de base para la segunda almoneda, para que fuese el precio mínimo que se pudiese ofrecer en la tercera almoneda o, de lo contrario, debería establecerse un criterio común entre los juzgadores, a efecto de considerar que en dicha subasta, no existe un valor prefijado que deba de tomarse como base para considerar las posturas como legales, ya que de no ser así, se seguirán dando resoluciones ilegales en los más diversos sentidos y se violará con ello los derechos de los postores durante dicha tercera almoneda.

Otro de los puntos que considero que deben determinarse en la ley, es el relativo a que durante la tercera almoneda de remate de bienes, dado que no hay precio mínimo que deba ofrecerse en ella para comparecer como postor, la obligación de exhibir el billete de depósito correspondiente, se cubre consignando el diez por ciento del valor de la postura en cuestión y no como erróneamente algunos juzgadores consideran, exhibiendo el diez por ciento del precio que sirvió de base para el remate del bien inmueble durante la segunda almoneda.

Asimismo, creo que es necesario determinar, si el beneficio concedido al ejecutante para que pueda comparecer al remate del bien inmueble, sin exhibir el billete de depósito correspondiente, es aplicable también para la tercera almoneda, debido a que del estudio de las normas que regulan el procedimiento de remate, dicho beneficio sólo opera tratándose de la primera y segunda almoneda y durante la tercera almoneda el ejecutante que quiera participar como postor, deberá consignar el diez por ciento del valor de su postura, tal y como es obligación de todos los postores.

Por otra parte, también, estimo pertinente señalar en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la posibilidad de que puedan llevarse a cabo las almonedas que sean necesarias hasta que se remate el bien inmueble o el ejecutante se lo adjudique, dichas almonedas se regularían de la misma manera que la tercera subasta, puesto que en virtud de lo establecido en dicha ley, no queda claro dicha posibilidad, aún y cuando en la práctica sí se presentan.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Para que pueda llevarse a cabo la ejecución de una sentencia, es requisito indispensable que ésta haya causado ejecutoria, pudiendo ser por declaración judicial o por ministerio de ley, cuando se den los supuestos que marca la ley; o bien se trate de sentencias definitivas cuya apelación en contra de ellas sea admitida en el efecto devolutivo y se haya otorgado la fianza que establece el artículo 699 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

SEGUNDA.- La ejecución de sentencias que han causado ejecutoria, puede llevarse a cabo de dos formas: la vía ejecutiva y la vía de apremio. Si se elige la primera, ésta se lleva a cabo siguiendo las normas relativas al juicio ejecutivo, si se opta por la vía de apremio, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contiene en el Título Séptimo las disposiciones que regulan su tramitación.

TERCERA.- La vía de apremio, tratándose de sentencias, puede considerarse como el procedimiento que se sigue para hacer efectivo lo contenido en ellas y que se tramitará ante el juzgador que conoció del juicio en el cual se obtuvo la sentencia que se pretende ejecutar

CUARTA.- En la ejecución de sentencias de condena, hay que observar una serie de reglas especiales atendiendo a lo contenido en ella, pero es común que al no cumplir el condenado lo ordenado en la misma, se presente el procedimiento de embargo y el remate de bienes, para satisfacer los derechos del ejecutante.

QUINTA.- Dentro del remate de bienes hay que distinguir dos tipos, el de muebles y el de inmuebles. Para el primero de ellos el Código De Procedimientos Civiles regula su tramitación de manera clara, pero tratándose del remate de bienes inmuebles, el citado código es expreso en cuanto a las disposiciones aplicables a la primera y segunda almoneda, pero presenta muchas lagunas tratándose de la tercera almoneda

SEXTA. La Tercera almoneda de remate de bienes inmuebles tiene su fundamento en el artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que en su parte conducente dispone "No conviniendo al ejecutante ninguno de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta sin sujeción a tipo ..."

SEPTIMA.- La falta de claridad y las lagunas que presenta el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo que respecta a la tercera almoneda de bienes inmuebles, trae como consecuencia, en la práctica, una serie de resoluciones ilegales; ya que los juzgadores suplen esas lagunas en forma subjetiva y errónea, aplicando a la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, las normas contenidas en los artículos que regulan solamente la primera y segunda almoneda, lo cual a todas luces es ilegal

OCTAVA.- El problema más común que se presenta en la práctica, durante la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, es el relativo a que los jueces no interpretan correctamente la expresión de que dicha subasta se tramita sin sujeción a tipo, porque algunos juzgadores consideran que existe un precio mínimo a ofrecer en dicha almoneda, ya que ilegalmente dicen que es el que haya servido de base durante la segunda almoneda con una reducción de veinte por ciento, lo cual es completamente erróneo, en virtud de que con las disposiciones del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, dicha reducción sólo se aplica a la primera y segunda almoneda, pero nunca para la tercera, con lo cual no se permite a los postores ofrecer la cantidad que consideren pertinente por el bien inmueble en remate, lesionando con ello sus intereses, ya que es de explorado derecho que lo que no está prohibido por la ley está permitido.

NOVENA.- Otra situación que está íntimamente ligada con el derecho que tienen los postores para ofrecer lo que consideren acertado por el bien inmueble en remate durante la tercera almoneda, es la relativa a la obligación de exhibir junto con su postura el billete de depósito que señala el artículo 577 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues la mayoría de los jueces consideran de manera equivocada que dicho billete de depósito debe cubrir como mínimo el diez por ciento del precio que sirvió de base para la segunda almoneda, olvidando que en la tercera subasta no hay una cantidad mínima que deba ofrecerse como postura, por consiguiente, en la tercera almoneda el billete de depósito debe amparar el diez por ciento de lo que el postor esté ofreciendo por el inmueble en remate, situación que no acontece tratándose de la primera y segunda subasta, ya que en ellas sí existe un precio que sirve de base para el remate del bien inmueble, debiendo exhibir los

postores un billete de depósito que cubra cuando menos el diez por ciento de dicho valor.

DECIMA.- Por todo lo anterior es menester que los juzgadores interpreten correctamente el alcance del artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que al ser interpretado subjetivamente por ellos, se producen diversos criterios los cuales se traducen en resoluciones ilegales que violan los derechos de los postores que acuden a las audiencias de remate de bienes inmuebles en tercera almoneda.

DECIMA PRIMERA.- Ahora bien, si la intención del legislador fue que en la tercera almoneda de remate de bienes inmuebles, existe un precio mínimo para pretender adquirir el bien inmueble, debe reformarse el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su parte conducente, a efecto de que en forma clara y expresa se determinen las reglas aplicables a dicha tercera subasta, al respecto considero pertinente en caso de llevarse a efecto dichas reformas, el seguir como modelo el Código Federal de Procedimientos Civiles, ya que tratándose de remate de bienes inmuebles dicho ordenamiento federal, es muy claro y completo.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Arellano Garcia, Carlos. *Derecho Procesal Civil*. Sexta Edición. Editorial Trillas México. 1998. 667 p.
- 2.- *Práctica Forense Mercantil*. Octava Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1994. 810 p.
- 3.- Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. Decimotercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1990. 181 p.
- 4.- *Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil*. Cuarta Edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor México. 1985 281 p.
- 5 - Briseño Sierra, Humberto. *El Juicio ordinario Civil V. II*. Segunda Edición. Editorial Trillas. México. 1992. 1392 p.
- 6.-. Carnelutti, Francesco. *Instituciones del Proceso Civil V. III* Traductor Santiago Santis Melendo. Quinta Edición. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América Buenos Aires. 1973. 467 p.
- 7 - Cipriano Gómez, Lara *Derecho Procesal Civil* Quinta Edición Editorial Harla. México. 1991. 441 p.
- 8.- Chioyenda, Giuseppe *Instituciones de Derecho Procesal Civil V. I*. Traductor E Gómez Orbanejo Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1989. 485 p.
- 9- Couture, Eduardo J *Fundamentos del Derecho Procesal Civil* Tercera Edición Editorial Depalma Buenos Aires. 1993 501 p

- 10.- Gian Micheli, Antonio. *Derecho Procesal Civil T. III*. Traductor Santiago Santis Melendo. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1970. 427 p.
- 11.- Nereo, Mar. *Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal* Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1993. 653 p.
- 12.- Niceto Alcalá-Zamora y Castillo. *Derecho Procesal Mexicano T. II*. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1984. 636 p.
- 13.- Ovalle Fabela, José. *Derecho Procesal Civil* Sexta Edición. Editorial Harla. México 1994. 469 p.
- 14.- Pallares, Eduardo. *Derecho Procesal Civil*. Décimo Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1989. 705 p.
- 15.- Pérez Palma, Rafael. *Guía de Derecho Procesal Civil* Quinta Edición. Editorial Cárdenas. México. 1979. 906 p.
- 16.- Rafael de Pina / José Castillo Larrañaga. *Derecho Procesal Civil* Editorial Porrúa, S. A. México. 1985. 546 p.
- 17.- Vizcarraga Davalos, José *Teoría General del Proceso* Segunda Edición Editorial Porrúa, S. A. México 1997. 295 p.

OTRAS FUENTES

- 1.- Instituto de Investigaciones Jurídicas *Diccionario Jurídico Mexicano. A-C.H.*
Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1987. 810 p.
- 2.- *Diccionario Jurídico Mexicano. P-Z*
Segunda Edición Editorial Porrúa, S. A. México. 1987. 2390 p
- 3.- Pallares, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil* Vigésimasegunda Edición.
Editorial Porrúa, S. A. México. 1996. 907 p.
- 4.- Rafael de Pina/ Rafael de Pina Vara. *Diccionario de Derecha* Decimoquinta Edición.
Editorial Porrúa, S. A. México. 1988. 509 p

LEGISLACION

- 1.- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*
- 2.- *Código Federal de Procedimientos Civiles.*
- 3.- *Código de Comercio*
- 4.- *Código Civil para el Distrito Federal*
- 5.- *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*