

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**“EL REMATE JUDICIAL Y SU EJECUCION EN EL AMBITO MERCANTIL”**

**TESIS QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIADO EN DERECHO  
PRESENTA:**

**HILDA MARIN MURILLO**

**DIRECTOR DE TESIS: LIC. CARLOS BARRAGAN SALVATIERRA**

**Ciudad Universitaria**

**México, 2007.**



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.

A MIS PADRES:

AGUSTINA MURILLO IBARRA: Por darme la vida, por tu infinito amor y confianza que depositaste en mí y ese anhelo para que lograra mi meta. Gracias mamita, te voy a recordar y querer siempre.

DAVID MARIN GARCÍA: Por esa fortaleza que me inculcaste siempre, por ser mi pilar y mi eje, por tu apoyo, confianza y cariño para que lograra ser una profesionalista. Gracias papá nunca te olvidaré.

A MIS HIJOS:

JUANITO: Por ser mi primer tesoro, por el gran amor que me das, por tu ayuda y comprensión. Te quiero mucho pedacito.

MARIANA: Por ser mi segundo tesoro, por tu bondad, cariño y apoyo. Te quiero mi chiquita.

A TI JUAN: Por haber sido mi pareja, por tu apoyo y confianza para que lograra este pedlaño en la vida.

A MIS HERMANOS:

Por su cariño, apoyo y respeto que siempre me han dado, los quiero mucho a todos.

A USTED MAGISTRADA BEATRIZ SANTIAGO:

Por su apoyo, cariño y sabios consejos que me han ayudado infinitamente.

A MIS AMIGOS: JOSE MANUEL Y JUANITA;

Por la amistad y apoyo que siempre me han dado.

# “EL REMATE JUDICIAL Y SU EJECUCION EN EL AMBITO MERCANTIL”

## INDICE

INTRODUCCION.....	1
I. ANTECEDENTES DEL REMATE.....	2
1.1. Derecho Romano.....	2
1.2. Derecho Comparado.....	11
1.3. Derecho Mexicano.....	20
II. EL REMATE EN LA PRACTICA JURIDICA MEXICANA.....	23
2.1 Concepto.....	23
2.2. Objeto y Objetivo.....	30
2.3. Concepto de licitación.....	32
2.4. Naturaleza jurídica.....	33
2.5. Presupuestos procesales.....	39
2.6. Sujetos que intervienen en la Audiencia de Remate.....	41
III. PROCEDIMIENTO DEL REMATE.....	48
3.1. Sentencia que ordena sacar a remate el bien inmueble embargado.....	48
3.2. Remate del bien inmueble hipotecado según la respetabilidad de su preferencia (Reforma D.O.F. 13-Junio-03).....	55
3.3. Certificado de Gravámenes.....	61
3.3.1. Consecuencias.....	65
3.4. Avalúo.....	65

3.4.1. Actualización.....	66
3.4.2. Notificación.....	68
3.5. Publicación de los edictos de bienes muebles e inmuebles.....	70
3.5.1. Publicación, forma y término.....	71
3.5.2. Postura legal.....	73
3.6. Audiencia de remate en bienes muebles e inmuebles.....	76
3.6.1. Requisitos.....	76
3.6.2. Formalidades.....	81
3.6.3 Efectos respecto de Tercerías Excluyentes de Dominio.....	81
3.7. Fincamiento de remate en forma directa (Ref. 13-Jun-03 D.O.F.).....	82
3.7.1. En forma provisional.....	86
3.7.2. En forma definitiva.....	86
3.8. Aprobación del remate.....	87
3.8.1. Sentencia interlocutoria.....	88
3.8.2. Auto definitivo.....	89
3.9. Recurso de Apelación.....	90
3.9.1. Concepto.....	90
3.9.2. Características.....	92
3.9.3. Admisión en ambos efectos.....	93
3.9.4. Admisión en un solo efecto.....	95
3.10. Ejecución de Sentencia.....	98
3.10.1. Protocolización ante Notario.....	99
3.10.2. Firma directa de la escritura por el Juez y Adjudicatario.....	100

IV. PROPUESTA.....	102
4.1. Posesión de bienes: posesión jurídica.....	102
4.2. Trámite Administrativo.....	108
4.2.1. Ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.....	108
4.2.2. Gravámenes entre derechos reales y derechos personales y su Distinción.....	111
V. CONCLUSIONES.....	117
VI. BIBLIOGRAFIA.....	123

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, tiene como finalidad ocuparse del estudio de una de las figuras jurídicas considerada de gran importancia y prevista por la legislación procesal mercantil, como lo es la venta judicial cuya actualización se proviene por la conclusión en el juicio ejecutivo mercantil y, que desde un punto de vista personal considero de gran importancia. Al respecto, es importante ir reseñando lo que ha ocurrido con ésta figura a través de la historia. Habrán de precisarse, las condiciones, requisitos y circunstancias para llevar a cabo el remate. Sin olvidar señalar su modo de preparación, desarrollo y consecuencias jurídicas. Señalando también la función y modo de preparación que tiene la Audiencia de Remate, su determinación y función que juegan y ejercen las personas que intervienen en la misma (actor, demandado y postor). Finalmente señalo el fincamiento del remate, sin olvidar los obstáculos que actualmente se dan en la práctica, motivo por el cual es la presente investigación y propuesta que he de hacer en el capítulo respectivo.

## **CAPITULO PRIMERO.**

### **ANTECEDENTES DEL REMATE.**

El presente capítulo tiene por objeto analizar el remate como figura jurídica en diversos países y a través del tiempo, destacando la necesidad de su creación y cómo es llevado a la práctica. Ahora bien, el pensamiento de los autores que iré citando nos darán una descripción y razonamiento individual, de lo que encontramos en las leyes y códigos procesales civiles y mercantiles de cada uno de los países que se analizarán, puntualizando respecto del proceso como se aplicaba su evolución a través del tiempo.

#### **1.1.- Derecho Romano.**

En la época romana fue muy importante ya que dio origen a la mayor parte de las instituciones jurídicas actuales, entre ellas el remate y la adjudicación. También veremos la asignación o atribución de la propiedad a una persona, efectuada por el juez en virtud de la autorización que se le confiere, constituyendo uno de los modos de adquirir la propiedad.

En la época del emperador Marco Aurelio, existían diversos modos de adquirir la propiedad de algún bien, que es la facultad que tiene una persona derivada de la norma del derecho objetivo, de exigir a otra cierta conducta, específicamente del propietario deudor, cubriendo la necesidad de satisfacer el requerimiento de la parte actora. Entonces cabe mencionar las definiciones que proporciona el Maestro Faustino Gutiérrez-Alviz y Armario, de cada una de las partes que intervenían en esta etapa del proceso, por ejemplo: “Adiudicatus-Adjudicado, se le llamaba a la persona adjudicada. Adiutor-Adjuntor que era el funcionario subalterno de la época imperial, encargado durante el procedimiento extraordinario de proceder al cumplimiento de las adjudicaciones y como figura jurídica la llamada Adiudicatio o Adjudicación, denominada como parte principal



de las fórmulas de las acciones divisorias en las que se inserta la autorización conferida al Juez por el Magistrado para que pueda proceder a efectuar asignaciones de propiedad entre las partes que intervienen en el proceso, así: quantum, (expresión utilizada cuando el Juez debe conforme al valor de la prestación incumplida), adjudicari, (adjudicatario) oportet, (afirmación de un deber), iudex, (Juez), adjudicatio (adjudicado). “Constituyendo uno de los modos de adquirir la propiedad.”<sup>(1)</sup>.

El maestro Faustino Gutiérrez expone con claridad los conceptos inherentes al tema del remate motivo de esta investigación.

Por otro lado, el Maestro Guillermo F. Margadant, habla de la adjudicatio, como la autorización que daba el Magistrado al Juez para que atribuyese derechos de propiedad e impusiere obligaciones a las partes, de acuerdo a las leyes y ésta constituía uno de los modos de adquisición de la propiedad encontrando este elemento en fórmulas que pertenecen a tres acciones divisorias existentes en esa época, como son: “...la actio familiae herciscundae que era la división de una herencia indivisa... la actio común dividendo como la división de la cosa común y la actio finium regundorum como acción de deslinde.”<sup>(2)</sup> las cuales constituían modos de atribuirse o de adquirir la propiedad, según el caso.

Acertadamente el Maestro Margadant, nos explica el significado de la adjudicación, como una autorización que daba el Magistrado al Juez del conocimiento, para que éste transmitiera la propiedad a una persona que tenga derecho, considerando como en la actualidad que a la persona que se le otorgaba ese derecho de transmisión de la propiedad, ya había agotado todo un

---

<sup>1</sup> Gutiérrez-Alviz y Armario, Faustino. Diccionario de Derecho Romano, 2ª. Ed., Editorial Reus, S.A. Madrid, 1976, pág. 46.

<sup>2</sup> Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano, 17ª. Ed., Editorial Esfinge, S.A. de C.V., Naucalpan, Estado de México, 1991, pág. 157.

procedimiento y por lo tanto el Magistrado concedía esa autoridad al Juez del conocimiento.

Como antecedente en el sistema procesal romano existieron diversas formas de ejecutar forzosamente una sentencia y entre ellas "...la actio iudicati o acción de adjudicación, donde Margadant nos explica que consistía en que después de la sentencia dictada por el Juez, la ejecución se dirigía contra los bienes del vencido o deudor y el vencedor o acreedor por fuerza de la sentencia. Y después, en caso de que el deudor no reconociera el adeudo, la condena se duplicaba, luego el actor obtenía la custodia de los bienes del deudor, después se convocaba a los demás acreedores que existieran mediante anuncios públicos, nombrándose a un magíster para la administración de los bienes del vencido (lo que en nuestro sistema procesal se denomina depositario judicial), y este magíster debía hacer un inventario de los bienes, listas de créditos y de las cuentas del deudor y averiguar si existía posibilidad de recuperar valores perdidos del patrimonio del quebrado o vencido en juicio, ejerciendo con este fin la *in integrum restitutio*, esto era que si el vencido había sido víctima de determinadas prácticas antijurídicas o la *Actio Pauliana*, en caso de ciertos contratos celebrados por el vencido con terceros, que estuvieran en perjuicio de los acreedores. Después de cierto plazo el deudor podía tratar de reunir el dinero adeudado con sus amigos y parientes y para los deudores difuntos, el representante de los acreedores *sindicus*, podía buscar un *emptor bonorum* o persona que pudiera comprar todo el patrimonio del vencido, ofreciendo a los acreedores el pago de cierto porcentaje de sus créditos, a esto se le llamaba *venditio bonorum*, como una sucesión a título universal." <sup>(3)</sup>

Al llegar a la etapa inicial del procedimiento de remate, en ejecución forzosa de la sentencia, se advierten variantes entre el antiguo derecho romano y el actual, toda vez que si el deudor no reconocía el adeudo, la condena se duplicaba,

---

<sup>3</sup> Margadant S., Guillermo F. *Ibidem*, pag. 172.

lo que considero un método drástico y en perjuicio del deudor, encerrando todo un círculo de garantía para el acreedor, aún cuando existiesen más acreedores. Ahora bien, el deudor tenía una salvedad, si buscaba la forma de conseguir lo adeudado y pagaba al acreedor, podrían restituirle sus bienes que se mantenían en custodia, procedimiento interesante y completo para haber sido practicado en esa época y parecido a la que tiene el deudor actualmente.

Una de las formas de adjudicación en la época romana, es la que narra Justiniano en su obra El Digesto, llamada Adjudicación a Término, la cuál se deduce como "...aquella que se ofrece y se fija el precio pactándose un determinado tiempo para celebrar la venta y si no existiere postor que mejore la oferta dentro del lapso convenido la cosa queda vendida al primer postor; se dice entonces que se hace bajo condición y si llega alguien dentro del tiempo determinado que esté dispuesto a dar más o sea de mayor utilidad para el vendedor lo que ofrece se considerará como mejor oferta y podrá deshacerse el primer trato y ser vendida al segundo interesado, por lo cuál si se interesa algún comprador ofreciendo el mismo precio, pero menos gravosas condiciones o no exigiendo fianza alguna se considerará que hay mejor oferta." (4)

La adjudicación a término fue considerada como venta simple pero el comprador no podía adquirir los frutos o acciones, sino hasta que la cosa quedara efectivamente vendida, toda vez que en el lapso que se concedía para ver si llegaba mejor postor, podía correr el riesgo de que la cosa pereciera; por ejemplo, dice Juliano en el Digesto 15, que "...si hubiere muerto la esclava, el comprador no podrá quedarse con la cría, a menos de que la cosa esté efectivamente vendida...", agregando que "...es lícito al vendedor una vez que le ha sido hecha mejor oferta adjudicar al posterior, a no ser que el primero estuviese dispuesto a dar más". "Tan pronto se hace la mejor oferta, debe el vendedor notificar de ella al primer comprador, para que si otro da más, pueda también

---

<sup>4</sup> Cfr. D'ors, A., Hernández Tejero F., Fuenteseca P., García Garrido M. y Burillo, J. El Digesto de Justiniano. Tomo I, versión castellana. Editorial Aranzadi. Pamplona, España 1968, pág. 672.

aquél hacerlo...” Y también Justiniano dice que: “...el vendedor engañado tiene la acción de venta contra el primer comprador por cuanto sea su interés en que ello no ocurriese, por cuya acción recibirá el vendedor los frutos que percibió el primer comprador y aquello en que la cosa se hubiese deteriorado por culpa o dolo malo de aquél. Asimismo si habiendo sido adjudicado a término un predio, hubiera fallecido el vendedor antes del plazo, y ya existiera un heredero después de dicho término, el predio queda comprado pues ya no se consideraba mejor oferta que agrade al propietario pues ya no vivía, pero si ya existiese un heredero dentro del plazo, podía hacerse a él la mejor oferta.” Y el propio autor narra que el emperador Severo dispuso en un rescripto lo siguiente: “Así como los frutos de la casa adjudicada a término, necesariamente deben restituirse al vendedor, al ser hecha mejor oferta, así también es justo que los gastos necesarios que el primer comprador hubiese probado haber realizado, en el tiempo intermedio, se retengan de lo producido, o que se le paguen, si no fuera suficiente lo producido” (5)

Del análisis de la adjudicación a término que se realizaba en la época romana, se cree que el príncipe Justiniano, se refería a la acción de compra venta, la que debería ser verdadera, toda vez que ya existía la simulación en ella con determinados intereses. Además lo que no entraba dentro de la compraventa eran los frutos y accesiones, determinándose los efectos de los mismos, lo que se considera importante para delimitar las consecuencias de la compraventa.

Siguiendo con el tema, como modos de adquisición de la propiedad, los autores Di Pietro Alfredo y Angel Enrique Lapieza Elli, dicen que “...son los hechos jurídicos que establecen la adquisición por parte de una persona determinada del derecho de propiedad sobre una cosa” y también sostienen dicen que “...las fuentes romanas distinguen entre modos de adquisición el *ius naturale* o *ius gentium*, comunes a todos los hombres porque tenían su base en la *naturalis ratio* y modos propios del *ius civile*, reservados exclusivamente para los ciudadanos romanos; otra clasificación más moderna fue la de modos derivativos y modos

---

<sup>5</sup> El Digesto de Justiniano. *Ibidem*, pág. 673.

originarios, según que el derecho se origine para su titular, con relación jurídica o sin ella, de éste con un precedente titular”<sup>(6)</sup>. Por lo que se entiende que la adquisición de la propiedad de una cosa será para determinada persona de acuerdo al hecho jurídico que realice. A continuación se hace la clasificación de los modos de adquisición de la propiedad sobre una cosa en la época romana:

## MODOS DE ADQUISICIÓN

### Ius gestium y naturale

### Ius Civile

	Ocupación	
	Accesión	
Originarios:	Especificación	
	Confusio-commixtio	
	Adquisición de los frutos	
		Usucapio
		Mancipatio
		In iure cessio
Derivativos:	Tradición	
		Adjudicatio
		Litis aestimatio

El tema de los modos de adquisición de la propiedad, es abordada por diversos romanistas, por lo que al comparar los modos originarios y derivativos de adquisición, los autores explican que: “Ocupación: Es la posesión de una cosa que no tiene dueño (res nullius) con la voluntad de tenerla como propia. Accesión: Bajo este nombre se agrupan tradicionalmente varias hipótesis de unión entre cosas de distintos dueños de las que una se considera principal y atrae para su dueño la propiedad de la otra y otras consideradas accesorias. Especificación:

---

<sup>6</sup> Di Pietro, Alfredo y Lapieza Elli, Angel Enrique. Manual del Derecho Romano. 4ª. Ed., Editorial Palma. Buenos Aires, 1992, pág. 207.

Adquisición por transformación de una especie nueva, esto es que según sea posible volver las cosas a su estado primitivo habrá especificación o no. Adquisición de los frutos naturales: separación de las cosas fructíferas, teniendo individualidad propia y estando pendientes forman parte de la cosa. Usucapio: Es el modo de adquisición mediante la posesión Usus, por un cierto tiempo y con concurso de otros requisitos. Y como modos Derivativos la Mancipatio: Es el negocio jurídico más característico y versátil del derecho romano, ya que en sus orígenes fue una compraventa real, es decir un negocio que se perfeccionaba con la formal dación del precio por una parte y de la cosa por la otra parte. Tradición: Es la puesta a disposición de la cosa por el alienante al adquirente” (7)

Como vemos entre esta clasificación encontramos la adjudicatio, la cuál en concepto de la doctrina romanista, es “El pronunciamiento del Juez en juicios divisorios en el que se atribuye a primitivos condóminos la propiedad exclusiva sobre las distintas porciones en que se ha dividido la cosa común” y según la doctrina romanista la Litis aestimatio, “tiene lugar como adquisición de la cosa litigiosa a favor del poseedor o tenedor que, habiendo perdido el juicio, una vez de restituir la cosa, prefiere pagar la condena pecuniaria según la litis aestimatio y quedarse con la cosa” (8)

Julien Bonnecasse clasifica los modos de adquirir la propiedad, como sigue: “El acto o hecho jurídico cuyo efecto según la ley es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general y que las transmisiones entre vivos son a título particular y las transmisiones por defunción son por ejemplo los legados” “Que el modo de adquisición originario es el medio legal de apropiación de una cosa que no pertenecía a nadie: la ocupación. Los modos de adquirir derivados se refieren a los medios legales de transmisión de una cosa o de un patrimonio en todo o en parte, por ejemplo la accesión, contrato, usucapion, Legados, la Ley, la

---

<sup>7</sup> Ibidem pág. 207.

<sup>8</sup> ídem, pág. 209.

tradición. La Adjudicación a su vez pertenece al Derecho Procesal o al administrativo, en el caso de expropiación por causa de utilidad pública.”<sup>(9)</sup>

Sara Bialostosky explica los derechos reales donde la “res” es tomada como todo objeto que produce satisfacción al hombre y que tiene un valor económico.

Entre la clasificación de cosas, llama la atención por el objeto del presente trabajo, las cosas corporales y las cosas incorporeales, toda vez que Sara Bialostosky, refiere que “Gayo (I, 2, I2, 14) distingue las “...res corporales de las incorporeales, diciendo que las primeras son susceptibles de tocarse y las segundas no y que estas últimas o sea las incorporeales se señalan por ejemplo como las herencias, el usufructo, los créditos y cabe destacarlas porque tienen importancia práctica respecto a la posesión y modos de adquirir la propiedad: traditio, usucapio, etc.”<sup>(10)</sup>, por lo que bajo el concepto de la Doctora, puede tratarse de cosas muebles e inmuebles y deben ser específicas o individualizadas, por ejemplo la dirección de una casa, esto es importante en el campo de las obligaciones para el caso de que se perdiera la cosa por caso fortuito o fuerza mayor.

Sobre el tema de los modos de adquirir la propiedad, la Doctora Bialostosky, manifiesta: “que están divididos en dos, originarios y derivativos, en el primero se adquiere la propiedad sin necesidad de una relación jurídica con otro sujeto y en el segundo está implícita la pérdida de la propiedad para una persona y la obtención para otra y entre otras la adjudicatio, que emana de un Juez en

---

<sup>9</sup> Bonnecasse, Julien. Tratado Elemental del Derecho Civil. Editorial. Pedagógica Iberoamericana. México 1995, pag. 484.

<sup>10</sup> Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano. 3ª. Ed., Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Editorial y Litografía Regina de Los Angeles, S.A., México 1992, pág. 96.

virtud del poder otorgado y puede considerarse también como confirmación de un derecho o como la creación de uno nuevo.”<sup>(11)</sup>

En el apartado de “La Transmisión de las Obligaciones”, la propia autora Bialostosky, explica: “...que para lograr los efectos prácticos deseados en una transmisión el Derecho Romano usó medidas indirectas: a) Delegatio o delegación como un acto por el cual una persona toma el lugar del deudor o del acreedor, llamado delegatio solventi o delegatio obligando. Y la Procuratio in rem suma como otra forma que usaron los romanos para cambiar él o los acreedores o deudores de las obligaciones y operaba como un mandato judicial, el cual no era una cesión de créditos, ya que no se cede el derecho substancial del crédito, pero se obtiene el mismo resultado y el nuevo acreedor tenía la actio iudicati para conseguir, en caso de que no se le pague en juicio la ejecución forzosa de la obligación.” Otro modo de extinción de las obligaciones, era cuando el deudor pagaba al acreedor lo adeudado y éste solicitaba al Juez detener la acción de cobro contra él, y según Sara Bialostosky, la “Contrarius actus o modos de extinción de las obligaciones, solutio en sentido genérico, para que la deuda se extinguiera era menester, además de cumplir con la obligación, un acto de cancelación formal exactamente contrario a aquel que lo había generado.” Bialostosky considera que a través de la Adjudicatio se otorga al Juez la facultad de adjudicar determinadas porciones de un bien común a una o unas de las partes. La adjudicatio, se presenta exclusivamente en el caso de acciones divisorias: en la actio familiae erciscundae, para el reparto de una herencia, en la actio común dividendo para obtener la división de un bien común y en la actio finium regundorum para la fijación de linderos entre las fincas comunes.”<sup>(12)</sup>

Actualmente el acreedor autoriza en su nombre o representación a una o varias personas con capacidad legal, facultadas para actuar dentro del juicio en

---

<sup>11</sup> Bialostosky, Sara. *Ibidem*, pág. 97.

<sup>12</sup> *Ibidem*, págs. 133-134-135.



defensa de los derechos de su autorizante, hasta obtener la prestación reclamada en la demanda, configurando el mandato judicial.

## **1.2 Derecho Comparado.**

### **Derecho Francés.**

En el Derecho Francés, los elementos esenciales del contrato, se iniciaban con una propuesta u oferta dirigida por un sujeto proponente u oferente a un destinatario o mejor postor. Esta forma contractual es el contrato con el mejor postor, admitiéndola como válida. El consentimiento se forma instantáneamente mediante el acuerdo del oferente y el aceptante, acerca de un negocio jurídico determinado.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, se puede consultar a Manuel Osorio y Florit, y sostiene que Planiol y Ripert manifiesta que esta forma de contratar mediante venta pública es "...aquella que efectuándose por medio de subasta o puja, permite a cualquier persona adjudicarse los bienes, no importando el lugar de la subasta, haciéndose en lugar público..." y que cuando "...la adquisición se reserva a ciertas personas pierde su carácter de venta pública, pasando a ser obligatoria"<sup>(13)</sup> sin que intervenga el Juzgador, por lo que no se puede decir que se está en presencia de una venta judicial.

Pothier, hace referencia a que "los bienes muebles e inmuebles pueden alguna vez ser vendidos judicialmente, esto es cuando el acto lo haya presidido un Juez o vendidos en pública almoneda por algún delegado del tribunal o por un alguacil y la venta forzada es cuando el acreedor ejecuta los muebles embargados

---

<sup>13</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XIX, Mand-Muse. Editorial Bibliográfica Argentina SRL, Buenos Aires, Argentina 1964. Pág. 515. ( Planiol, Marcelo. Ripert, Jorge. Derecho Civil Francés. T. X., pág. 292).

del deudor. También nos habla de una venta voluntaria, como la que se hace de bienes muebles de una sucesión a instancia de los herederos”. (14 )

Estas tres formas a que se refiere Pothier para vender los bienes, conlleva a un procedimiento judicial, concluyendo en la venta o remate judicial, como lo establecen las leyes del lugar y así como la diversidad de formas de vender un bien mueble o inmueble.

Una de las principales ventas judiciales es la decretada sobre los bienes embargados por los acreedores hipotecarios, aclarando Pothier, que “...Estas pueden ser puras y simples en las que no se presente postura, denominadas en el derecho francés remises, adjudications sauf. La adjudicación pura o simple se decreta al ser precedida de tres remates con reserva por el término de quince días, con condición de que durante dichos quince días no ha de presentarse nuevo postor.” (15).

Esta venta es una de las más comunes, ya que se hace referencia a una garantía por el préstamo otorgado y en la que los acreedores hipotecarios no tienen problema alguno, puesto que cuentan con cierta preferencia en el caso de que existieran otros acreedores, teniendo una peculiaridad, que cuando a un particular se le adjudicaba con reserva por el término de quince días y si en este lapso no se presentara postor alguno, se confirma la adjudicación.

Agrega Pothier que “los remates con reserva se usan también en las demás especies de ventas judiciales o licitaciones cuando las partes lo requieren, por lo que la condición que se utiliza es la suspensiva porque la venta no se consume antes de cumplirse la condición mencionada” esto es, que “...aquel postor a quien se adjudicó con reserva tiene que volver a hacer postura, volviendo a adjudicarle la cosa, quedando desecho el primer remate condicional hecho a su

---

<sup>14</sup> Ibídem, pág. 515. ( Pothier, R.J., Tratado de los Contratos. Tratado del contrato de venta. T. I. núm. 517.)

favor y quedando subsistente la última adjudicación. Por lo que este nuevo remate es la confirmación del primero, adquiriéndose la cosa en virtud del primer remate. El fundamento jurídico de subasta o remate consiste en la promesa de comprar por el precio que ofrece el interesado, si no se presenta una oferta mejor, formalizándose una promesa de venta, la promesa de comprar admitida en la legislación francesa, ya sea de muebles o inmuebles que se adjudican al mejor postor. Los demás requisitos que debe contener dicho contrato es precio, plazo, condición, perfeccionándose solamente cuando la postura haya sido aceptada, llenándose los requisitos legales contenidos en las leyes procesales.”<sup>(16)</sup>

En este caso vemos que entra otra figura jurídica el contrato, el cuál al cumplirse con los requisitos legales, se formaliza hasta llegar finalmente a concretarse la adjudicación del bien subastado o rematado, por lo que considero es una forma compleja y segura de llevar a cabo la transmisión de la propiedad de bienes muebles o inmuebles.

### **Derecho Español.**

Por otro lado en el Derecho Español, nos dice el Magistrado Don Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado que “...se vendían en subastas públicas los bienes de los deudores morosos a solicitud de sus acreedores, conforme a las reglas del juicio de ejecución y practicadas las diligencias que se expresan en el artículo juicio ejecutivo, tasándose primero los bienes por peritos nombrados por ambas partes acreedor o deudor o bien el Juez en rebeldía de alguno, anunciándose luego los bienes y sus precios, así como el día y hora y paraje de la venta no sólo por pregón, (promulgación o publicación que en voz alta que se hace en sitios públicos para que todos los sepan), sino también por cédulas fijadas en los sitios públicos, lo que estaba contenido en las leyes 119, 120 y 121 del

---

<sup>16</sup> Ibidem, pág. 515. ( Pothier, R.J., Tratado de los Contratos. Tratado del Contrato de Venta. T. I. (pág. 517.)

Estilo. Y si el deudor se ausentaba, nombraba defensor, ante quien se remataban los bienes ejecutados.” También expresa que “la venta se celebraba con candelas u otras señales acostumbradas en el lugar del juicio o en el paraje donde se encontraban los bienes, donde los puedan ver los concurrentes y los compren con asistencia del Juez o solo del escribano - actualmente Secretario de Acuerdos como Delegado del Juez (ley 32, tit. 22, part. 2; Cur Fil, part. 2, juicio ejecutivo, pág. 22, núm. 4). Y que no se admitía la primera postura si ella no excedía de las dos terceras partes de la tasa, para evitar el peligro de que se alegue lesión en más o menos del justo precio y en su caso se hacía saber en las ventas judiciales al deudor y acreedores y las posturas subsiguientes a los mismos y anteriores postores para que les conste y expongan lo que les convenga y ejerciten la acción que les compete. El postor a quien en definitiva se adjudicaba el bien subastado, podía ser compelido a cumplir la postura por vía ejecutiva y abonar el precio.” Continúa diciendo que “...hecho y aceptado el remate no se puede admitir nueva puja y el postor puede ser compelido por prisión, vía ejecutiva y todo rigor de derecho a cumplir su postura y obligación que contrajo. Ahora bien, después de aceptado el remate se hacía saber a todos los interesados y si nada decían dentro del tercer día les causaba la rebeldía al postor o comprador, pidiendo se apruebe, se haga liquidación de cargas, se le otorgue la venta y se le entreguen los títulos. Por costumbre y equidad de los tribunales se le permitía al deudor a quien se vendieron los bienes en pública subasta, el recobro de los bienes muebles dentro de los tres días después de la venta o adjudicación y los bienes raíces dentro de los nueve días sin restitución de frutos, satisfaciendo la deuda, costas o intereses”.<sup>(17)</sup>

En este caso, en el Derecho Español, se consideraba que la forma más antigua de subastar un bien, era públicamente y en presencia de los interesados, tomando como base lo que resulte de las dos terceras partes del precio del bien, esto es multiplicando el precio del avalúo por tres y dividiéndolo entre dos y en

---

<sup>17</sup> Escriche, Joaquín. Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense. (Rodríguez de San Miguel, Juan.) Editorial Porrúa, México 1998. pág. 650.

consecuencia de las pujas se escogía al mejor postor, al que ofreciera la cantidad mas alta. Visualizada y regulada de forma completa el acto jurídico objeto de nuestro estudio.

También en el derecho español, se dice que “las ventas judiciales no se perfeccionan hasta que la transmisión de la posesión tenga lugar en el otorgamiento de la escritura, independientemente de haber conformidad entre la cosa y el precio en el momento del remate”, esto en síntesis nos lo dice el gran autor Enneccerus, Ludwing en su Tratado de Derecho Civil. <sup>(18)</sup>

Cabe señalar el punto de vista, consideración y práctica en el Derecho Civil Español vigente, citado por Cabanillas Sánchez en la Enciclopedia Jurídica Básica, y en resumen dice: “Que la Subasta se presenta como un procedimiento específico de celebración del contrato y quedará celebrado con el mejor postor y en las condiciones resultantes de la mejor postura en una licitación practicada con todos los interesados en contratar.” Esto es, la subasta es necesaria cuando la ley impone este procedimiento, verificándose con intervención de la autoridad judicial y conforme lo establece la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que contempla las subastas forzosas y voluntarias, y es voluntaria cuando se elige libremente este procedimiento de formación del contrato, llevándose a cabo entre particulares sin ninguna intervención de funcionarios públicos. También el procedimiento de subasta puede aplicarse en otros muchos casos, por ejemplo se concierta el arrendamiento con quien satisfaga renta mas elevada, se celebra contrato de servicios con quien los preste por un precio más bajo o se concierta el contrato de obra con el contratista que se avenga a las condiciones establecidas por el comitente.” Concluye Cabanillas aclarando que “...la subasta como procedimiento de formación del contrato no es regulada por el código civil, que se refiere, con carácter general, a la conclusión del contrato por la oferta y la aceptación (art. 1.262). En cambio, en la compilación del Derecho Civil, Foral de Navarra,

---

<sup>18</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Op.cit. pág. 515. ( Enneccerus, Ludwing. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones, t. II, vol. 2º. págs. 36-37.)

contiene una regulación específica de la forma de realizar la venta de cosas en pública subasta voluntaria o forzosa (ley 575).” <sup>(19)</sup>

Aquí se observa que muchos de los autores equiparan la celebración del contrato por subasta, a la concurrencia de la oferta y la aceptación, pues se considera que el anuncio de la subasta es una oferta de contrato, ya que las o posturas constituyen una serie de aceptaciones condicionadas y se tendrá en cuenta de entre ellas, la mejor económicamente, para terminar en el remate o adjudicación al mejor postor, por lo que debemos entender que el anuncio de la subasta es en sí mismo un acto jurídico que concluye en un proyecto de contrato, pues las posturas que realizan los licitadores son declaraciones de voluntad contractuales.

Como ya se ha visto lo que exponen los autores a que se refiere este capítulo y con lo cuál nos refleja que el Código Civil Español y leyes aplicables al caso, se encuentran bajo el margen de un proceso en el que se vigilan las licitaciones de bienes muebles e inmuebles en la etapa de ejecución, restituyendo al acreedor su derecho concluyendo el juicio, situación que desde mi punto de vista es la más importante de un juicio ejecutivo.

### **Derecho Alemán.**

Enneccerus Ludwing dice que el Código Civil Alemán, hace referencia a la venta por subasta, judicial o privada. Primeramente se perfeccionan los contratos en general y en el artículo 156 de dicho Código, prescribe: “...En una subasta el contrato sólo se perfecciona por la adjudicación. Una postura se extingue si es lanzada otra mayor o si la subasta concluye sin otorgamiento de adjudicación, debiéndose hacer constar la inadmisibilidad de ofertas ulteriores. Asimismo en los artículos 446 y 2380 del precitado Código, se establece que si se trata de un bien

---

<sup>19</sup> Enciclopedia Jurídica Básica. Volumen IV. Pro-Zon. Editorial. Civitas, S.A., Madrid, España, 1995, pág., 6377. (Cabanillas Sánchez. Derecho Civil).

inmueble al celebrarse la subasta forzosa, se transfiere al comprador con la adjudicación y si se trata de otros objetos se transfieren con la simple conclusión de la subasta y a partir de ese momento el comprador tiene que soportar las cargas de la cosa, salvo que las partes pacten otra cosa haciéndolo de manera tácita.”<sup>(20)</sup>

Es otra forma de celebrar las subastas públicas y contemplo que la ley germánica trata de dar un enfoque simplificador de realizar el acto jurídico, por lo que es interesante dicho procedimiento, aún cuando el autor da su punto de vista.

### **Derecho Italiano.**

En el Código Italiano existe la subasta con diversos procedimientos que pueden concluir en la formación de contratos los que han sido incorporados al derecho positivo vigente, por ejemplo: la invitación a ofrecer que consiste en solicitar a una o mas personas para que efectúen promesas de contratos con aquel que les dirige la invitación aclara Messineo. “El Remate o Subasta consiste en un contrato al mejor postor donde se fija una puja de ofertas sobre la base de un edicto o invitación a ofrecer o llamado precio base y se fija a quien ofrece el precio más alto si el remate tiene por objeto una venta o al contrario el precio más bajo si el remate tiene por objeto una compra o asunción de una obra (en el caso de contrato de obra por concurso), haciéndose ineficaces las ofertas menos favorables...”<sup>(21)</sup>

Este mecanismo de remate público debe considerarse que el oferente o proponente no es el que promueve el remate, sino los que aumentan o disminuyen el precio base y durante el lapso entre la propuesta y la eventual aceptación el contrato esta in itinere y mientras tanto queda en suspenso, y su eficacia

---

<sup>20</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Op.cit., pág. 517.

<sup>21</sup> Messineo, Francesco. Doctrina General del Contrato. Tomo I. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1952. pág. 321.

comenzará desde el momento en que se perfeccione y la aceptación debe ser libre en el sentido de que el destinatario de la oferta puede darla o negarla.

Las formas contractuales existentes se practican con sujeción a normas legales que se encuentran en los códigos procesales ejecutivos y especiales. En el derecho italiano la subasta se encuentra regida por los artículos 733, 734, 787 y 788 del Código de Procedimientos Civiles.

Se observa otra forma de llevar a cabo las licitaciones reguladas en el Código en cita, por lo que se considera interesante que en cada país se lleve a cabo una regulación de esta figura jurídica.

### **Derecho Argentino.**

El remate o subasta judicial en el Derecho Positivo Argentino se encuentra contenido en distintas reglas de la Ley Civil y en el Código Mercantil en los procedimientos civiles y comerciales. El autor argentino Lafaille, agrupa contratos por concurso que inician con una policitud u oferta o bien se trata de ventas públicas con acceso ilimitado para aquellas personas que tengan interés en el objeto de la subasta y dice que “Es presidida por un rematador o subastador que recibe las posturas u ofertas y adjudica la cosa al mejor postor”.<sup>(22)</sup> En el Derecho argentino se conocen dos formas de venta en remate o subasta pública, la primera llamada remate judicial, con intervención de los tribunales que designan al rematador o martillero y la segunda remate privado el cual se realiza entre los interesados.

En los artículos 113 al 122 del Código de Comercio de ese país, se encuentra un capítulo de Enneccerus Ludwing dice dedicado al remate, expresamente para los rematadores o martilleros y dice que “la operación se

---

<sup>22</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, Op.cit., pág. 519. (Lafaille, Héctor. Derecho Civil. Tratado de los contratos. Vol. I., No. 59.)



realiza mediante la convención entre el vendedor o dueño de la cosa y el martillero, acto jurídico que es denominado como contrato, ya que se presta un servicio comercial o acto de comercio. Sin embargo esta invitación a ofrecer, Lafaille la considera como contratos, los cuales se refieren a obra públicas pero el Derecho Administrativo reconoce otra forma de contratos por licitación, los denominados contratos por suministro, concurso y ventas forzosas, estas últimas según el Código Civil son ventas en las que no se encuentra el consentimiento de las partes, razón por la cual los autores no las admiten entre los contratos, ya que al materializarse por licitación o remate nadie esta obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo. Así que los juristas que han intervenido en la redacción del Código Civil de 1936 y considerado conveniente que las reglas de la compraventa se aplicarán subsidiariamente para efecto de sentencia o concurso.”<sup>(23)</sup>.

La licitación es un requisito legal y esencial y la falta de ésta determina su nulidad, la publicidad garantiza la imparcialidad en las adjudicaciones.

Con estos ejemplos sobre la forma del procedimiento de remate, se concluye que cuando la oferta ha sido hecha por el martillero a persona indeterminada, se convierte en persona determinada cuando acepta la oferta, puntualizando que el martillero o rematador no esta obligado por su sola oferta. pero tomando en cuenta la teoría de la voluntad unilateral, las ofertas a personas indeterminadas son obligatorias y si el legislador las reconoce como válidas en remate público, se deduce que acepta y entonces procede pensar que se conforma y se formaliza un contrato de remate o subasta en los códigos civil y de comercio, deben cumplirse las sentencias.

---

<sup>23</sup> Loc cit., pág. 519.

### **1.3.- Derecho Mexicano.**

A partir de la sentencia dictada dentro del juicio ejecutivo mercantil comienza la etapa de ejecución de los bienes del deudor, a efecto de restituir al acreedor su derecho o resarcimiento del crédito.

Los juristas en general reconocen actualmente que la confrontación del derecho sirve para la interpretación, comprensión y preparación de los proyectos legislativos en cualquier país, pues permite beneficiarse de las experiencias de los demás y la utilización de las fórmulas, ya aplicadas en otros lugares, para la solución de problemas jurídicos que no son exclusivos, sino comunes en todas las naciones e inclusive el derecho comparado sirve para la formación de los Jueces, esto es, que al jurista moderno no le basta con el conocimiento del derecho de su país, sino siente la necesidad de conocer el derecho extranjero.

En cuanto a la subasta judicial en el Derecho Mexicano, el procesalista Eduardo J. Couture, explica que “La subasta mediante venta de bienes se produce en todos aquellos casos en que la falta de pago del deudor para cubrir la deuda, obliga a acudir a sus bienes muebles o inmuebles para enajenarlos y satisfacer con su precio el interés del acreedor y que las ventas judiciales en el país se dan en dos etapas ejecutivas: embargo y cumplimiento de la sentencia de remate. Su origen estriba en un acto jurisdiccional o resolución del Juez que lo manda ejecutar y para ello no es necesario el consentimiento del deudor o dueño de la cosa.”<sup>(24)</sup>

Haciendo referencia al pasado y por considerar de gran importancia el patrimonio como objeto de la ejecución, Couture puntualiza que “...en la antigüedad la sentencia penal se ejecutaba in personam (en forma personal); la

---

<sup>24</sup> Couture, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3ª. Ed. Editorial De Palma, Buenos Aires. 1987, pág. 467.

sentencia civil se ejecutaba in rem (en objeto), por lo que un patrimonio ejecutable constituye un presupuesto de la ejecución forzosa y coercitiva. Por lo que en un comienzo la persona humana responde de las deudas con su propia vida, como forma de venganza o en pueblos primitivos como el germánico en el cual constituía una afrenta al acreedor. Después la muerte se sustituyó con la esclavitud, debiendo el deudor pagar sus deudas con su trabajo. Luego existió la prisión por deudas, después la responsabilidad patrimonial, la cual es sustituida por la responsabilidad personal y los bienes del deudor constituyendo la garantía común de todos sus acreedores, con excepción de los bienes inembargables.”<sup>(25)</sup>

Considero que el derecho se ha ido humanizando y es uno de los logros más importantes, porque de alguna manera se protege a los débiles, salvaguardando su dignidad, logrando justicia como un bien común para la humanidad, por lo que creo de gran importancia las reformas que se han dado en las leyes de nuestro país.

Por otro lado Couture, alude detalladamente sobre la ejecución mediante venta de bienes, repitiendo que “se produce en los casos donde la falta de dinero del deudor, obliga a acudir a sus bienes muebles o inmuebles, para enajenarlos y satisfacer con su precio el interés del acreedor, cubriendo lo adeudado. Tomando en cuenta que el vocablo ejecución es el procedimiento de venta de los bienes para satisfacer con su precio al acreedor, constando de dos etapas ejecutivas el embargo y el cumplimiento de la sentencia de remate. Entendiéndose por embargo una providencia de cautela, consistente en incautarse materialmente de bienes del deudor en vía preventiva, siendo de múltiples formas: secuestro, depósito, administración, intervención del establecimiento comercial, prohibición de enajenar, con su correlativa inscripción en el Registro Público correspondiente, por lo que la jurisprudencia es amplia al respecto, asegurando al acreedor una eficaz protección de su derecho y el cumplimiento de la sentencia de ejecución o sentencia de trance o remate...” “Tomada la medida cautelar pueden existir dos

---

<sup>25</sup> Ibídem, pág. 468.

posibilidades, una que el acreedor disponga de un título con fuerza ejecutoria, o sea el cumplimiento de una sentencia y dos cuando disponga de un título con fuerza ejecutiva, esto es que existe alguna cláusula accesoria al contrato de prenda o hipoteca y se hayan renunciado o suprimido los términos de la vía ejecutiva, convirtiéndose simplemente en los trámites de la tasación y venta de los bienes embargados y con su precio se paga al acreedor.”<sup>(26)</sup>

En forma genérica se habla del procedimiento de embargo y como consecuencia de la falta de pago de lo adeudado del remate de los bienes, por lo que éste se prepara conforme al procedimiento vigente regulado por el Código de Comercio y al Código de Procedimientos Civiles supletoriamente.

---

<sup>26</sup> *Ibíd*em, págs. 468- 469.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **EL REMATE EN LA PRÁCTICA JURÍDICA MEXICANA.**

#### **2.1 Concepto.**

Los diversos autores mexicanos y extranjeros han conceptualizado el tema del remate, como la venta judicial, subasta o almoneda, identificados en derecho positivo como sinónimos.

El procesalista Eduardo Pallares, define al Remate como “La acción de rematar o sea de concluir o terminar una cosa y que 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 y b) La diligencia en que se lleva a cabo la subasta o almoneda.”<sup>(27)</sup>

Pallares hace referencia a la doctrina de Chiovenda y “...niega que el remate sea un contrato de compraventa celebrado entre el dueño de la cosa y el adjudicatario porque falta elemento esencial de todo contrato, el libre consentimiento y que tampoco es una venta que directamente celebre el órgano jurisdiccional con el adjudicatario, porque aquel no es dueño de la cosa rematada, sino sólo tiene la facultad procesal de disponer del derecho de propiedad y promover el remate.”<sup>(28)</sup>

Analizando dicha doctrina, considero que en parte tiene razón, pero que ya no se trata de la propiedad del dueño de la cosa, ya que el propietario al no pagar lo adeudado y previo el embargo correspondiente, la Autoridad Judicial tiene la facultad de rematar realizando una compraventa con el adjudicatario, por la transmisión de la propiedad. Mediante el procedimiento civil o mercantil regulado

---

<sup>27</sup> Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 24ª. Ed. Editorial. Porrúa. México, D.F. 1998, pág. 704.

<sup>28</sup> ídem, pág. 704.

por la ley se fija precio a la cosa mediante avalúo hecho por perito y el adjudicatario acepta con su libre consentimiento y albedrío llenando todos y cada uno de los requisitos legales establecidos en un proceso a efecto de adjudicarse o comprar un bien mediante una cantidad que debe pagar por el objeto mueble o inmueble, teniendo la facultad de escriturar a su favor y en resumen es una venta directa al mejor postor.

El remate ha sido definido siempre como la venta judicial de los bienes embargados para hacer pago al acreedor con su producto.

El procesalista Rafael Pérez Palma, explica que “La teoría moderna más viable consiste en que todo ser humano tiene un haber jurídico de derechos y obligaciones, que es como su patrimonio legal y sólo el puede disponer dentro del orden social en que vive y tiene la facultad de exigir el cumplimiento de los derechos que le asisten o de cumplir con las obligaciones que voluntaria o legalmente haya contraído y que el Estado evita que el orden social no se rompa e interviene a través de órganos jurisdiccionales y para ello se introduce en el patrimonio legal del deudor, realiza el acto que éste ha dejado de hacer y dispone de las propiedades del deudor para pagar lo que deba.”<sup>(29)</sup>

Couture define la almoneda como “...un término sinónimo al remate, donde aprobada o corregida la tasación, tratándose de bienes raíces, se señalará el día, hora y lugar para la almoneda...”<sup>(30)</sup>

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, por lo que se considera que la venta judicial es en el juicio ejecutivo mercantil un acto jurídico de los órganos jurisdiccionales mediante el cual

---

<sup>29</sup> Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. 5ª. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1979, págs. 619- 621.

<sup>30</sup> Vocabulario Jurídico. E. J. Couture. Editorial De Palma. Buenos Aires 1976, pág. 88.

celebran una compraventa sui géneris con el mejor ofertador de bienes embargados para cubrir coercitivamente un crédito no pagado.

El maestro José Becerra Bautista, cita a Estriche quien conceptualiza el remate como “la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en almoneda o subasta al comprador de mejor puja y condición y que adjudicación son sinónimos y constituyen el efecto cuya causa instrumental es la almoneda o subasta y que Subasta viene de sub y asta, es decir, debajo del asta, porque en Roma se ponía una lanza en el lugar en que se realizaba una venta pública *puum eorum quae sub asta distrahere; quia scilicet hasta erat signum praecipuu eorum quae pblice venundabantur.*” <sup>(31)</sup>

En las definiciones nominales e históricas se explica que en nuestro derecho positivo, el remate es un sinónimo de subasta y de almoneda y que en cambio, el fincamiento y la adjudicación son actos posteriores al remate, en virtud de que atribuyen la propiedad de los bienes al mejor postor o al acreedor ejecutante, demostrando lo anterior las siguientes disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Civiles:

Art. 564.- \* Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda se sujetará a las disposiciones contenidas en el capítulo de remates.

Art. 565.- \* Todo remate de bienes raíces será público.

Art. 570.- \* Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública almoneda.

Art. 574.- \* Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente cuando menos el diez por ciento

---

<sup>31</sup> Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial. Porrúa. México, 2000, pág. 362-363

efectivo del valor de los bienes.

Art. 571.- \* Antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas.

Art. 581.- \* Al declarar fincado el remate mandará el Juez que dentro de los tres días siguientes se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente.

Becerra Bautista sostiene que se debe tomar en cuenta que los remates presuponen inicialmente: “La existencia de una sentencia condenatoria firme que ordena el trance y remate de los bienes secuestrados y la existencia de un embargo anterior o posterior a esa sentencia.”<sup>(32)</sup>

Ahora bien, la procesalista María José Moral Moro, afirma que según la Ley de Enjuiciamiento Civil, la subasta de bienes inmuebles en estricto sentido es “...la fase del procedimiento de apremio encaminada a determinar mediante pública licitación el precio en que los bienes inmuebles van a ser vendidos e individualizar la persona que los adquiere...” por tanto manifiesta lo siguiente:

“1.- Es una fase del procedimiento de apremio integrada a su vez por una serie de actos procesales de diversa procedencia como son los actos del órgano jurisdiccional, los de las partes, etc.).

2.- Trata de llegar a conocimiento del mayor número de personas para así conseguir el mejor precio posible de los bienes que van a ser objeto de enajenación.

---

<sup>32</sup> ídem, págs. 362-363.



3.- Tiene por finalidad fijar no sólo el precio de los bienes sino también al adquirente de los mismos. Este adquirente coincidirá con el mejor postor o rematante, es decir, persona que ofrezca mayor precio de adquisición.”<sup>(33)</sup>

Por otro lado la Doctora Moral Moro, refiere a Gutiérrez de Cabiedes, en su obra La Enajenación Forzosa, destacando las características de la Subasta, definiéndola como “El procedimiento judicial encaminado a determinar de forma objetiva el máximo valor a cambio de los bienes y a fijar la persona que ofrece satisfacer ese valor mediante pública licitación, partiendo del señalamiento de un precio mínimo superable en sucesivas posturas públicas y conocidas. Este procedimiento termina con la oferta de la mejor postura y con el conocimiento de quien es la persona que le ofrece”<sup>(34)</sup>

Por tal definición se concluye que Cabiedes, realiza una clara distinción entre enajenación y subasta, considerando a la primera como un acto previo de la segunda.

Por su parte Antonio Robledo Villar puntualiza que “la Adjudicación se caracteriza por ser el modo normal de finalización del procedimiento de enajenación forzosa y vendría dada por la consumación de la realización de bienes y que la adjudicación es el modo previsto por el legislador para finalizar la subasta de los bienes sujetos a la ejecución, así como para colmar la legítima satisfacción que el ejecutante demanda dentro del contenido esencial de la jurisdicción que ha de asegurar y procurar el cumplimiento íntegro de las resoluciones judiciales firmes, por lo que es la práctica procesal institucionalizada donde la actuación procesal pública, colectiva y solemne en la cual el titular del remate aprobado judicialmente transfiere a un tercero ajeno o no la aceptación de

---

<sup>33</sup> Moral Moro, Ma. José. La Subasta Judicial de Bienes Inmuebles. Editorial Librería Bosch, S.L. Ronda Universidad. Barcelona 2000, pág. 62.

<sup>34</sup> Ibídem. Pag. 63

dicha transmisión previa la aprobación y adjudicación en definitiva, todo esto dentro de una actuación procesal.”<sup>(35)</sup>

Para poder comprender la figura jurídica que nos ocupa, cito el concepto que ofrece el maestro Francisco José Contreras Vaca, en su obra “Derecho Procesal Civil” “El remate es un conjunto de actos jurídicos realizados por la autoridad judicial (Juez) que llevó a cabo la ejecución, por medio de los cuáles procede a vender forzada, públicamente y por regla general en el local del Juzgado, los bienes embargados al mejor postor (subasta o almoneda) en ejercicio del poder de coacción delegado por el Estado, con la finalidad de satisfacer con su precio una obligación de condena impuesta u homologada, impartir justicia y lograr la plena eficacia del derecho.”<sup>(36)</sup>

Ahora bien, para Contreras Vaca el remate, la subasta y la almoneda son sinónimos, sin embargo define a la subasta como “la diligencia en virtud de la cual se procede a vender los bienes embargados en el precio y las condiciones que resulten más atractivos y que no pueden ser menos a los topes fijados (postural legal), principiando en los ofrecimientos para la compra (pujas) realizados por los postores previamente admitidos y terminando con la adjudicación de los objetos afectados a favor de aquél que proponga las mejores. Por lo que puntualiza que al llevarse a cabo la diligencia se deben observar los siguientes principios básicos:

Exhaustividad: Antes de darle inicio, el Juez debe revisar escrupulosamente el expediente.

---

<sup>35</sup> Robledo Villar, Antonio. Subasta Judicial El Remate. Cedecs Editorial, S.L., Barcelona 1998. Pag. 146.

<sup>36</sup> Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Vol. 2. Editorial Oxford University Press. México 1999. pág. 21.

Inmediatez: El Juez debe decidir en el momento (de plano) cualquier situación que acontezca durante la almoneda, contra sus decisiones no existe más recurso que el de responsabilidad.

Equidad: Debe realizarse tratando de obtener el mejor precio para el bien afectado y por tanto, el mayor beneficio para el acreedor y el mejor perjuicio para el deudor.

Buena fe: En todo tiempo y hasta antes de aprobarse la venta (finar el remate) el deudor puede liberar sus bienes pagando la suerte principal y los intereses, mediante la exhibición de un billete de depósito de Nacional Financiera; una vez aprobada, será irrevocable.<sup>(37)</sup>

Asimismo cabe mencionar el concepto de remate judicial que refiere el maestro Cipriano Gómez Lara: “El remate judicial es una venta de bienes mediante un procedimiento de subasta pública. El remate judicial al ejecutarse entraña la culminación de un procedimiento expropiatorio, que no es en interés público, sino interés privado de un acreedor y que su culminación es la adjudicación de los bienes rematados al adquirente mejor postor y luego el pago al acreedor con el producto de la venta, así que la adjudicación consiste en atribuir legalmente la propiedad a alguien, por lo que Remate Judicial es un procedimiento de venta forzosa en pública almoneda o subasta.”<sup>(38)</sup>

Por lo anterior, se deduce que el objeto de la venta judicial es transformar el bien en dinero para la satisfacción de un crédito no cubierto y que el objeto jurídico de la venta judicial de acuerdo a la intención del juzgador o legislador es cuando el acreedor no se apropia de los bienes del deudor, sino que por el contrario se cubre la prestación reclamada a través de su venta y que al respecto el artículo 1412 del Código de Comercio dispone lo siguiente:

---

<sup>37</sup> *Ibíd.* pág. 22.

<sup>38</sup> Gómez Lara Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Oxford University Express. Harla, México 1998. pág. 251.

“No habiéndose presentado postor a los bienes, el acreedor podrá pedir la adjudicación de ellos por el precio que para subastarlos se les haya fijado en la última almoneda.”<sup>(39)</sup>

También se hace referencia a la definición de la subasta que manifiesta Hernando Hernández: “...la expresión subasta proviene del vocablo latino subhasta. En Roma, los bienes integrantes del botín de guerra despojados a los enemigos se vendían públicamente, clavándose en el lugar de la venta, un asta que como símbolo del Estado garantizaba las operaciones efectuadas. Venditio subhasta o venta “bajo la lanza”. Procedimiento encaminado al cumplimiento de la sentencia de remate, como el acto procesal mediante el cual se enajenan, por un auxiliar del Juez que actúa en representación de éste, el bien o bienes embargados, con el objeto de satisfacer, con su producto, el importe del crédito que dio origen a la ejecución.”<sup>(40)</sup>

Por último, la definición de Victor de Santo, señala que “Subasta denominada también remate, es la adjudicación de bienes ajenos, en público y al mejor postor por personas que hacen de ello su profesión y que se llaman rematadores o martilleros. Remate es una modalidad de venta: oferta de cosa al público para adjudicar al mejor postor. La venta se perfecciona cuando el martillero baja el martillo aceptando la oferta más alta. Si el remate es judicial, requiere aprobación del Juez que interviene en el proceso, esto es la subasta judicial en la que predominan las normas procesales (códigos de procedimientos) impregnadas de formalismo y orden público.”<sup>(41)</sup>

---

<sup>39</sup> Código de Comercio. Editorial Sista, México, D.F. 2007. pág. 105.

<sup>40</sup> Hernández, Hernando. Tratado de la Ejecución Tomo I. Editorial Universidad, S.R.L., Buenos Aires, 1991, pág. 87.

<sup>41</sup> de Santo, Víctor. Diccionario de Derecho Procesal. Editorial Universidad, 1991. Buenos Aires, pág. 403.

Definición que se considera la más acertada, no dejando lugar a duda la comprensión de la subasta. Por lo que se concluye que el remate es la declaración preferente, formulada por el Juez en la vía de apremio, respecto a una de las posturas hechas en la correspondiente subasta.

## **2.2. Objeto y Objetivo.**

Como puede verse, el objeto del remate, es llevar a cabo la venta judicial de los bienes embargados para hacer pago al acreedor con su producto, por lo que es importante mencionar lo que dispone el Código Civil, en el artículo 2325 que a la letra dice:

“Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles. <sup>(42)</sup>

Asimismo Hernández Hernando, manifiesta que “En la etapa de cumplimiento de la sentencia de remate el embargo constituye un trámite esencial, pues sin él no es posible ejecutarla porque no hay manera de hacerla efectiva. Por lo que concluye que el embargo fija el objeto sobre el cual ha de recaer la ejecución.”<sup>(43)</sup>

Para Robledo Villar el objeto del remate de bienes muebles e inmuebles se basa en “la realización de los bienes mediante una actuación pública a la que puede concurrir cualquier persona transmitiéndose judicialmente el bien subastado a quien ofrezca y satisfaga por él una cantidad mayor de dinero que siempre supere los mínimos exigidos en cada caso, así que el objetivo del mismo es

---

<sup>42</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Sista, México, 2007. pág. 200.

<sup>43</sup> Hernández, Hernando. Op. cit., pág. 11.

cuando el procedimiento del remate concluye en la denominada adjudicación judicial de bienes.” (44)

Por lo anterior y tomando en cuenta la práctica del remate, se considera que éste en el juicio ejecutivo mercantil en muchas de las veces es injusto y no cumple con la equidad que estipula la ley, porque favorece al acreedor, dejando en desventaja, en cuanto al valor o precio de la cosa, al deudor, toda vez que se vende a un menor precio comercial, con el objeto siempre de restituir al acreedor de lo que reclama y que tiene derecho.

### **2.3. Concepto de Licitación.**

Primeramente se enfoca el significado de licitación como lo define en su diccionario de derecho, el Maestro Rafael de Pina Vara: “Licitador es el postor o persona que licita; Licitación como verbo es el ofrecer precio por una cosa en almoneda o subasta.” (45)

La maestra Moral Moro, define la igualdad, libre concurrencia y licitación “...como el principio de publicidad viene completado por los principios de igualdad, libre concurrencia y licitación, principio este último, básico de la economía de mercado que tiene como presupuesto la libre iniciativa económica de los particulares. Admitido este presupuesto, necesariamente de él se deriva el principio de libre competencia o derecho a concurrir libremente, que puede ser perfectamente adaptado a nuestro objeto de estudio ya que la libre competencia implica el derecho de las personas que intervienen en el mercado a la lucha por la adquisición de un bien. Y en este sentido a la subasta judicial podrán concurrir

---

<sup>44</sup> Robledo Villar, Antonio. Op. cit., pág. 53.

<sup>45</sup> De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. 20ª. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1994. pág. 361.

todas las personas que así lo deseen por ser un acto público caracterizado por la igualdad y libertad de concurrencia de postores.

La libre concurrencia y dentro de ella la libertad en la formación de las pujas, constituye la esencia de las subastas, ya que una subasta que no se encuentre regida por este principio de licitación sin trabas no puede considerarse como tal.

La participación en la misma será en condiciones de igualdad para todos los participantes no necesitando para ello ningún requisito esencial, basta simplemente con la capacidad procesal y la consignación señalada en el artículo 500 de la LEC, que será de al menos un veinte por ciento del tipo de la subasta de que se trate...” (46)

También Antonio Robledo Villar, define la licitación como: “La celebración de la licitación es fundamental para alcanzar posteriormente la aprobación y adjudicación del remate. Su finalidad va dirigida a procurar la selección de aquella mejor oferta de entre todas las que se declaren admisibles, según las circunstancias concurrentes y la norma aplicable. De su desarrollo se obtiene el remate o postura que ha merecido ser elegida como la mejor (normalmente la más alta)”. (47)

## **2.4 Naturaleza Jurídica.**

Ya que analizamos ampliamente la acepción de la subasta, se procede a analizar la naturaleza jurídica de la misma, en cuanto a la transmisión de dominio o enajenación del bien o bienes que dentro de ella se realiza, tomando en cuenta las importantes consecuencias que se derivan.

---

<sup>46</sup> Moral Moro, Ma. José. Op cit., págs. 110-111.

<sup>47</sup> Robledo Villar, Antonio. Op cit., pág. 75.

Es de vital importancia para nuestro estudio analizar y concluir sobre la naturaleza de la venta judicial, ya que a través de ésta es como si se cumpliera con el objeto del juicio. Por ejemplo, el Maestro Becerra Bautista al respecto habla de la naturaleza jurídica del remate desde el punto de vista teórico donde la han considerado como una venta de derecho privado, venta de derecho público y como venta de derecho procesal, señalando en su primera consideración como derecho privado que “la venta en remate es igual a cualquier otra venta porque se transforma un bien en dinero. Como derecho público manifiesta que “desde el punto de vista jurídico no se trata de un encuentro entre dos voluntades contratantes, la del deudor-propietario y la del comprador, sino de una voluntad comercial entre el comprador y de un acto de coacción ejercitado por el Juez, por lo que rechaza la tesis contractualista del derecho privado, la venta en remate se efectúa dentro del ejercicio de la actividad jurisdiccional del Estado”.<sup>(48)</sup>

De lo anterior se concluye que siendo necesaria la voluntad del propietario para que se configure el contrato de compraventa, el estado representa al deudor en la venta forzosa y se vende contra la voluntad del representado que sería en este caso el vendedor.

Ahora bien, la maestra Moral Moro, nos habla sobre la naturaleza jurídica de la enajenación: “...ha sido muy discutida por la doctrina la naturaleza jurídica de esta transmisión o enajenación llevada a cabo por el Organo Jurisdiccional en la subasta pública, existiendo tradicionalmente dos grandes posturas en la bibliografía, las contractualistas o privatistas y las publicistas:”En las teorías contractualistas o privatistas consideran la venta celebrada en pública subasta como un contrato o acuerdo de voluntades entre las partes, esto es la venta celebrada en pública subasta como un contrato de derecho privado: compraventa, adoptada actualmente dentro del derecho positivo vigente...” La misma autora manifiesta que “...toda vez que ha quedado establecido que la subasta en su

---

<sup>48</sup> Becerra Bautista, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. 4ª. Edic., Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1985. págs, 266-267.



acepción estricta resulta ser un acto previo a la enajenación forzosa o acto procesal en el que el órgano jurisdiccional una vez fijados los sujetos, objeto y precio en la subasta, transmite o transfiere al mejor postor el dominio de un bien previamente embargado al deudor ejecutado en virtud de su potestad jurisdiccional, como medio de obtención de dinero para satisfacer la pretensión del ejecutante, enajenación o transmisión que forma parte de la propia subasta...” (49)

Partiendo de lo anterior se analiza el significado de la naturaleza jurídica que tiene por objeto la transmisión de dominio o enajenación del bien o bienes que dentro de la misma se realizan, donde se considera la venta celebrada en pública subasta como un contrato privado o acuerdo de voluntades entre las partes previa la enajenación forzosa consiste en la disposición de los bienes y derechos embargados para su transmisión a un tercero a cambio de dinero a satisfacción del acreedor.

Para robustecer lo anterior, el Código Civil en su artículo 2248, establece:

“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.” (50)

Por lo tanto puede entenderse que la naturaleza jurídica de la subasta, es aquella que se percibe en el contrato, en virtud del cuál uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente y a mayor abundamiento, Moral Moro, manifiesta que “...resulta lógico y comprensible que tradicionalmente se haya venido considerando la enajenación forzosa como un contrato de compraventa, representando una misma finalidad, cambio de cosa por precio, existiendo una coincidencia en su principal efecto, la transmisión de un bien a una persona y la

---

<sup>49</sup> Moral Moro, Ma. José. Op. cit., pág. 64.

<sup>50</sup> Código Civil. Op. cit., pág.194

adquisición del mismo por otra distinta, teoría privatista o contractualista que equipara la enajenación forzosa a la compraventa, que ha sido aceptada tradicionalmente por nuestra jurisprudencia.” Asimismo la autora agrega a su explicación citando a Carnelutti, quien en su libro denominado Instituciones del Proceso Civil, cambia el pensamiento y afirma que “...el embargo produce una verdadera incapacidad del deudor con respecto a los bienes embargados, constituyéndose así la venta como un contrato entre adjudicatario y órgano ejecutivo o jurisdiccional, en el cual éste ejercita un derecho en lugar del deudor y que lo haga utilizando como instrumento una resolución judicial, lo que provoca que sean colocados dentro de la categoría de contratos de derecho público.”<sup>(51)</sup>

Moral Moro amplía su exposición citando la definición de Chiovenda, quien estima que “la subasta como un contrato de compraventa, discrepa en que la facultad del órgano jurisdiccional para llevar a cabo esta venta sin el consentimiento del deudor esté en la representación y que esta facultad se encuentra en la expropiación del poder de disposición que produce el embargo, por lo que es la Ley la que autoriza a los órganos del estado competentes para expropiar el ejercicio de la facultad jurídica concreta de disposición que corresponde al propietario y que “la legislación española no ofrece dudas en cuanto a la naturaleza de la venta judicial, estimando que se trata de una venta donde el vendedor no es el deudor porque se realiza contra su voluntad, sino que el estado representado por el órgano jurisdiccional no en la representación del ejecutado sino en la expropiación de la facultad de disponer del derecho.”<sup>(52)</sup>

También Moral Moro, refiere la opinión de Carreras Llansana, en su obra El Embargo de Bienes, explica que “...se trata de un contrato procesal de venta forzosa y que el ejecutor puede en ejercicio de su potestad pública actuar como

---

<sup>51</sup> Moral Moro, Ma. José. Op. cit., pág. 68. (Carnelutti, Instituciones del Proceso Civil, Vol. III, pag. 35.)

<sup>52</sup> Moral Moro, Ma. José. Op cit., págs., 69-71. (Chiovenda G., Instituciones de Derecho Procesal Civil. Madrid 1954, pp. 338.)

sustituto del responsable en los contratos que integran la realización forzosa, esto es al despacharse la ejecución, el Juez ejecutor queda investido de una potestad pública que le permite realizar actos jurídicamente eficaces en el patrimonio del deudor responsable, vendiendo los bienes que se hallan en el patrimonio del deudor responsable constituyendo esta transferencia un contrato procesal de venta forzosa.”<sup>(53)</sup>

De lo anterior, se considera que se aprecia la compatibilidad de las teorías de los diversos autores citados, que afirman que el juez obra en virtud de su potestad pública, en los actos de enajenación al llevarse a cabo una compra venta y sin embargo, con los ejemplos de los mismos, podemos distinguir tres tipos de representación: procura, tutela y subrogación en razón a la voluntad, ya que en la primera el representante actúa con la voluntad del representado, en la segunda actúa sin la voluntad de éste y en la tercera en contra de la voluntad del representado, actuaciones que se llevan a cabo en el patrimonio del deudor y en su representación con objeto de resolver un conflicto de intereses.

En las teorías publicistas, Moral Moro, explica que “...frente a las posturas que utilizan el contrato privado o procesal, aparecen otras que intentan definir la enajenación como base exclusiva del proceso, afirmando que no se trata de ningún contrato, sino de un acto procesal dentro del proceso de ejecución, perteneciendo por tanto su naturaleza al campo del derecho procesal y no el derecho privado y que no se trata de un contrato, sino de un acto del proceso de ejecución que encuentra su base en la potestad jurisdiccional y no en negocio jurídico entre el juez y adquirente.”<sup>(54)</sup>

Cita también a Gutierrez de Cabiedes, en su obra “La Enajenación” donde explica que “...la enajenación forzosa en un acto procesal de ejecución consiste en una declaración de voluntad del juez transmitiendo coactivamente al rematante en

---

<sup>53</sup> *Ibidem*, pág. 72. (Carreras, Llansana, J., *El Embargo*, pág. 90.)

<sup>54</sup> Moral Moro, Ma. José. *Ibidem*. pág. 73.

virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectados a la ejecución y cuya validez o eficacia están condicionadas por la concurrencia de presupuestos y condiciones específicos. <sup>(55)</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, la sustentante opina sobre la diferencia que existe entre las teorías privatistas o contractualistas y las teorías procesalistas o publicistas, en las cuáles la enajenación es un acto complejo de la subasta judicial culminando con la transmisión del dominio, la primera por medio de un contrato de compra venta y la segunda por la aprobación del remate por medio de un mecanismo procedimental condicionando la validez y eficacia del mismo, por lo que se considera que la enajenación forzosa es un acto procesal dentro del mismo proceso de ejecución, de transmitir coactivamente los derechos de un tercero que regularmente no es parte en el proceso y que el acreedor también puede ser el adjudicatario si así le conviniera.

Para Lino Enrique Palacio, la naturaleza jurídica de la subasta viene preocupando desde la antigüedad en la doctrina civil y procesal y al buscar la solución del problema la doctrina primeramente equiparó la venta forzada a la voluntaria considerando lo siguiente: "...que el acreedor ejecutante vende en calidad de mandatario ex lege del deudor o a raíz de un mandato implícito conferido por todos los acreedores, quienes de tal manera hacen valer su "jus vendendi". Y tales concepciones fueron totalmente abandonadas porque no es posible concentrar en el ejecutante la representación de intereses, porque el deudor por una parte se reusa pagar y los acreedores aspiran en obvio a ser pagados y en segundo lugar por ignorar la presencia del órgano judicial y su alcance en la función jurisdiccional; por lo que se condujeron a la doctrina posterior, asignando al órgano jurisdiccional en el procedimiento de la ejecución forzada, consecuentemente quien vende es el órgano jurisdiccional en presencia del acreedor, en el cual el juez declara el derecho de venta que incumbe al

---

<sup>55</sup> Idem. pág. 77.

ejecutante y posteriormente aprueba y homologa el negocio jurídico concertado entre aquél y el adjudicatario de los bienes." <sup>(56)</sup>

De lo anterior, se observa la contradicción que existe en la ley, respecto de la obligación de responder por la evicción que surgiere de un bien inmueble, toda vez que el artículo 2122 del Código Civil vigente de nuestro país, establece: "Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya" y el artículo 2141 del mismo Código ordena: "En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufre la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta." <sup>(57)</sup>

La sustentante, advierte de lo anterior una contradicción en la ley, por lo que es importante considerar el caso, para que el juzgador actúe con parcialidad y justicia; en este orden de ideas, la naturaleza jurídica del remate conlleva a diversas consecuencias, y el juzgador está obligado a considerar las ventas y desventajas que alcanza el procedimiento mismo.

## **2.5 Presupuestos Procesales.**

Los presupuestos procesales son definidos por el Maestro Rafael de Pina en su Diccionario de Derecho, como "requisitos necesarios para que el Juez esté obligado a proveer sobre la demanda, tales como la competencia del órgano jurisdiccional y la capacidad de las partes. Requisitos de carácter irrenunciable." <sup>(58)</sup>

Considerando que los presupuestos procesales de toda subasta, son importantísimos para este trabajo ya que son requisitos indispensables para que el órgano jurisdiccional realice la ejecución forzosa seguida de la sentencia o resolución correspondiente al caso, el Doctor en Derecho, Robledo Villar, en su libro "La Subasta Judicial", explica que los dos presupuestos son indispensables

---

<sup>56</sup> Palacio Lino, Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo VII. 4ª. Reimpresión. Editorial Abeledo-Perrot. 1994. Buenos Aires, Argentina, págs. 563-564.

<sup>57</sup> Código Civil, Op.cit., págs. 186-187

<sup>58</sup> De Pina Vara, Rafael. Ob. Cit. pág. 417.

para que se llegue a dar una ejecución judicial y primeramente define a los presupuestos como "...aquellos de cuya existencia depende el derecho del acreedor a impetrar el auxilio del órgano jurisdiccional y que la actividad ejecutiva se sustancia y finalice con la total satisfacción del interés protegido. Tomando en cuenta fundamentalmente la acción y el título que lo legitima y que las actuaciones judiciales de ejecución dependen necesariamente de la existencia de la acción ejecutiva que se fundamenta en un derecho de carácter material con requisitos propios e independientes del título ejecutivo y necesario para obtener de los órganos judiciales que se haga efectivo en el patrimonio del ejecutado la responsabilidad contenida en el título ejecutivo, ya que cumple con la finalidad clarificadora de determinar la legitimación activa y pasiva de las partes de la ejecución." Abundando el tema Robledo Villar manifiesta que "...el título más importante es la sentencia firme de condena, cuya sola existencia atribuye al acreedor el derecho de exigir o ejercitar una acción tal el despacho de la ejecución en cuanto resulte acreditado y los títulos ejecutivos por tanto pueden ser de naturaleza judicial y extrajudicial dependiendo de la intervención o no del juzgador".<sup>(59)</sup>

Por lo anterior, un título ejecutivo es un supuesto válido y del cuál nuestro ordenamiento jurídico lo determina y considera como válido entre los existentes.

Se deduce que cuando de alguna manera ha actuado el juez, son títulos judiciales y si estos son creados por actuaciones propias y voluntarias entre los particulares son títulos extrajudiciales, siendo ejecutivos de cualquier manera, por ejemplo los títulos de carácter judicial pueden ser sentencia firme de condena, auto aprobatorio de costas, acta de conciliación, convenio, comparecencia etcétera.

Los títulos de carácter extrajudicial contenidos en la ley son escritura pública, pagaré, cheque, pólizas originales de contratos mercantiles notariados,

---

<sup>59</sup> Robledo Villar, Antonio. Op. cit., pág. 32.

préstamos garantizados con hipoteca inscrita, siendo capaces de iniciar un juicio ejecutivo o hipotecario en su caso, con los cuáles el juzgador determinará la acción o procedimiento legal y efectos jurídicos, ejercitándose así el derecho del acreedor en contra los bienes o patrimonio del deudor.

En relación a la acción que se ejercita, se cita el contenido de los artículos 1 y 60 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que disponen respectivamente: “Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena a quien tenga el interés contrario. Podrán promover los interesados por si o por sus representantes o apoderado, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la ley en casos especiales. Los Jueces y Magistrados a quienes corresponda, recibirán por si mismo las declaraciones y presidirán todos los actos de prueba bajo su más estricta y personal responsabilidad.”<sup>(60)</sup>

Además y atendiendo al principio de expedites, el artículo 83 del ordenamiento legal antes citado establece: “Los jueces y tribunales no podrán bajo ningún pretexto, aplazar, dilatar ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito”.<sup>(61)</sup>

Para mayor comprensión se cita el contenido del artículo 1055 bis del Código de Comercio: “Cuando el crédito tenga garantía real, el acreedor podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial, sumario, hipotecario o el que corresponda, de acuerdo a esta ley, a la legislación mercantil o a la legislación civil aplicable, conservando la garantía real y su preferencia en el pago, aún cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de la ejecución (reforma del 13 de Junio del 2003).<sup>(62)</sup>

---

<sup>60</sup> Código de Procedimientos Civiles. Editorial. Sista, México, D.F., Junio 2007, págs. 3 -14.

<sup>61</sup> *Ibidem*, pág. 18

<sup>62</sup> Código de Comercio. Op. cit., pág. 59.

## 2.6 Sujetos que intervienen en la Audiencia de Remate.

En este apartado el jurista José de Vicente y Caravantes, explica que a medida que se fue extendiendo el espíritu de propiedad y desarrollándose la industria, las artes y el comercio, se multiplicaron las riquezas considerablemente y con ellas se crearon necesidades desmesuradas y ambiciones desmedidas, por lo que hubo que aumentar las formas del enjuiciamiento para oponer las seguridades y defensas que reclama semejante estado social, concediéndose al demandante para sostener su reclamaciones réplicas o duplicas a la contestación del demandado y a éste mayor libertad y tiempo para destruirlas o diferirlas por medio de excepciones, demandas o reconvencciones, permitiéndole contestar o destruir las duplicas del actor con nuevas contrarréplicas, siendo necesario exigirles pruebas para producir la convicción al Juez, que era considerado como la máxima autoridad y como primera clase de prueba fue la confesión de las partes, testigos, reconocimiento de objetos materiales y la de inspección ocular.

Finalmente el juez después de oír los alegatos de las partes debía clasificar y determinar los derechos respectivos de las partes. Al respecto José de Vicente y Caravantes, manifiesta: “que los primeros actos o de los contratos el Magistrado no hacía más que obtemperarse a la voluntad de las partes, ilustrándolas con sus luces e interponiendo el apoyo de su autoridad o sanción; por lo que el Juez se limitaba a examinar si las partes infringían las disposiciones prohibitivas de la ley y siendo así interponía su autoridad, siendo ésta el origen y fundamento de la intervención judicial, instituciones judiciales y del enjuiciamiento civil, respecto de los actos que ejecutan las partes por su voluntad.”<sup>(63)</sup>

---

<sup>63</sup> Caravantes, José de Vicente. Tratado de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil. Tomo I, Angel Editor. México 1998. pág. 17



En este apartado la sustentante señala el significado y la función de los sujetos indispensables para que se lleve a cabo el remate y son: Órgano jurisdiccional o ejecutor, acreedor y deudor y postores.

Veremos cuáles son algunos de los conceptos que nos dan diversos tratadistas en la materia:

Al respecto Robledo Villar nos ilustra y proporciona los siguientes conceptos:

Juez Ejecutor: “Es quien desarrolla la principal función en la ejecución forzosa, ya que al ejecutarse queda investido de una potestad pública que le permite realizar actos jurídicamente eficaces en el patrimonio o esfera jurídica del responsable.” Aclarando dicho autor que “junto al Juez que es el titular han de incluirse el resto de funcionarios que lo integran: Secretario Judicial, Oficiales, Auxiliares y Agentes, quienes respecto a su competencia y determinación, aplican los criterios objetivos, funcionales y territoriales resultando la atribución de un órgano jurisdiccional concreto” <sup>(64)</sup>

Acreedor Ejecutante y Deudor Ejecutado: “Como regla general suelen estar determinados en el título ejecutivo que sirve de base al despacho de la ejecución, también pueden ser parte aquellas personas sobre las que se permite una extensión de responsabilidad como son los fiadores y otros responsables solidarios” Como punto importante, también nos habla del embargo de bienes de los cuáles según se desprende de la Ley procesal “una vez que ha sido despachada la ejecución, el embargo tras el requerimiento de pago constituye la actividad preparatoria necesaria para la enajenación judicial y el inicio de la realización forzosa de bienes, así el embargo está integrado por tres fases que son la búsqueda, la selección de bienes, la afección o traba de los mismos y la garantía de esta última” <sup>(65)</sup>.

---

<sup>64</sup> Robledo Villar, Antonio. Op cit., págs., 34-35

<sup>65</sup> Ibídem. pág., 35.

Por otro lado la Maestra Moral Moro manifiesta cuales son los sujetos que intervienen en la subasta y bienes objeto de la misma: Órgano Ejecutor: Ha de entenderse no solamente al Juez competente, titular del órgano jurisdiccional, sino también el Secretario y el Agente Judicial y el resto de funcionarios oficiales y Auxiliares.

Consistiendo la subasta en una serie de actos procesales dentro del proceso de ejecución y siendo la ejecución una actividad encomendada por nuestra constitución a los órganos jurisdiccionales, resulta obligado analizar en primer lugar la figura del juez ejecutor como titular del órgano jurisdiccional y único miembro detentador de potestad jurisdiccional, ya que solo en los Jueces y Magistrados el Estado concreta una parte de su poder que además deben estar previamente establecidos y cuyo actuar ha de sujetarse a la ley que constituye al mismo tiempo límite y objeto de su decisión.

La figura clave sigue siendo el Juez Ejecutor, ya que sólo a él le corresponde llevar a cabo el acto más trascendental e importante de los que conforma la subasta, como es la aprobación del remate, toda vez que está dotado de potestad jurisdiccional convirtiendo con esta actuación la enajenación de los bienes en irrevocable.

El juez ejecutor es "...la figura jurídica central de todo el proceso de ejecución y por tanto de la subasta judicial y será juez competente aquél que conoció del asunto en primera instancia aunque la resolución firme de cuya ejecución se trata, haya sido dictada por órgano distinto al conocer del recurso..."

(<sup>66</sup>)

De lo anterior se puede manifestar que en la práctica la actividad del Juez ejecutor o en su caso Magistrado, inicia con las actividades preparatorias y finaliza con la venta de los bienes propiedad del deudor, procediendo con toda libertad a

---

<sup>66</sup> Moral Moro, Ma. Jose. Op cit., pág.115.

la subasta de bienes mediante ejecución judicial y los demás funcionarios que menciona nuestra autora se encargan de las notificaciones y ejecuciones bajo su más estricta responsabilidad y bajo el control del Juez Ejecutor, auxiliando así al órgano jurisdiccional.

Además Moral Moro explica que “a pesar de que con la Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1992, se refuerza considerablemente el papel del Secretario en la Subasta Judicial, es el Secretario Judicial el encargado de indicar en estrados el comienzo de la celebración del remate, así como de dirigir la licitación y ordenar su terminación cuando lo estime oportuno. Por lo que respecta a las partes, Moral Moro también comenta que “...las partes en el proceso se encuentran íntimamente relacionadas con la capacidad y legitimación que deben tener, capacidad tanto por ser parte, como la capacidad procesal y que las personas físicas por representación necesaria y a su vez la legitimación de las partes se encuentra relacionada con la ejecución, toda vez que en el proceso de ésta el concepto de parte se objetiviza centrándose en el título de ejecución y este título determina la legitimación activa y pasiva y que en el proceso de declaración toman la denominación de demandante y demandado y una vez despachada la ejecución cambian de denominación al producirse un cambio de situación jurídica y haya que adoptar la de ejecutante o acreedor ejecutante y la de ejecutado o deudor ejecutado, por lo que se consideran los sujetos principales en el proceso de ejecución.”

Además Moral Moro explica que “puede que no siempre resulten ser ejecutante y ejecutado u ostentar tal posición las personas que figuren en el título, sino que pueden ser legitimadas, bien activamente para instar la ejecución e intervenir como parte actora o bien pasivamente soportando las actividades ejecutivas personas que no aparezcan en él, se trataría de un supuesto de legitimación derivada, ya que puede que el proceso de ejecución lo inicie una persona y después por causa de sucesión universal o derivada cambiar de titular, existiendo dos supuestos de legitimación derivada o sucesión en el proceso: la

producida por sucesión mortis causa y la producida por transmisión intervivos, la primera es en el supuesto del fallecimiento del ejecutante o ejecutado, pacíficamente admitida por los herederos por testamento, pacto o por ley que acepten la herencia pura o simple o a beneficio de inventario, suceden al difunto por el solo hecho de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.

Tratándose de persona jurídica la sucesión se produce por su extinción, teniendo lugar la absorción y la fusión, absorción cuando la sociedad absorbida ha de extinguirse y en la fusión las sociedades fusionadas han de disolverse traspasando el bloque de su patrimonio a la nueva sociedad. La transmisión intervivos: esta posibilidad de transmisión viene recogida en nuestro derecho positivo, en lo que se refiere expresamente a la venta o cesión de créditos litigiosos.”<sup>(67)</sup>

Existen dos tipos de legitimación para aquellas personas que pueden intervenir en la subasta, una por sucesión, quien representa al de cujus y la otra de forma legal, por medio de cesión de créditos litigiosos, donde conviene la parte cedente al cesionario vender su crédito, debiéndose constituir mediante instrumento notarial.

En relación a los acreedores, si existieren, el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles, establece: “Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución, para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere.”<sup>(68)</sup>

El artículo 1412 bis del Código de Comercio, al respecto dispone que: “Cuando el monto líquido de la condena fuera superior al valor de los bienes embargados previamente valuados en términos del artículo 1410 de este Código y del certificado de gravámenes no aparecieren otros acreedores, el ejecutante

---

<sup>67</sup> Moral Moro, Ma. Jose. Op. cit., pág.115..

<sup>68</sup> Código de Procedimientos Civiles. Op. cit., pag. 97.

podrá optar por la adjudicación directa de los bienes que haya en su favor al valor fijado en el avalúo.”<sup>(69)</sup>

Respecto de la intervención de terceros en el remate, el maestro emérito Cipriano Gómez Lara, manifiesta: “Las dos clases de terceros que pueden intervenir en el remate, puesto que no son partes, son los postores y los acreedores. Estos acreedores son los titulares de gravámenes que hubieren aparecido de un certificado de gravámenes que debe expedir el Registro Público de la Propiedad a petición del Tribunal. Tienen derecho a intervenir en el avalúo y la subasta de los bienes si les conviniere hacerlo, pueden hacer observaciones en el acto del remate, recurrir el auto de aprobación del mismo...” Sobre el pago de los acreedores, señala lo siguiente: “El pago de los acreedores es la finalidad y la justificación del remate. Una vez que se ha obtenido la exhibición por el mejor postor del total del precio exhibido se pagará al acreedor ejecutante hasta donde se alcance a cubrir el importe de su crédito. Si los acreedores fueron varios deberá examinarse la prioridad o preferencia de sus créditos, pues con el producto de la venta deberá pagarse primero a quien tenga mejor derecho o consignársele la cantidad adeudada si no estuviere presente. Satisfechos todos los créditos registrados, si queda algún remanente, deberá entregarse al deudor si no se hallare retenido judicialmente el pago de otras deudas.”<sup>(70)</sup>

Al respecto se considera que el derecho de participar en la venta judicial corresponde a cualquiera de los siguientes sujetos: ejecutante, ejecutado, acreedores del ejecutado, terceros a juicio y personas interesadas que cumplan con los requisitos y las formalidades para las posturas que la ley establece y estos últimos son las figuras importantes en mi opinión, ya que sin su presencia en la venta judicial, su realización es imposible y en consecuencia la obtención y cumplimiento del objeto del juicio.

---

<sup>69</sup> Código de Comercio. Op. cit., pág. 105.

<sup>70</sup> Gómez Lara Cipriano. Op. cit., pág., 253.

## **CAPITULO TERCERO.**

### **PROCEDIMIENTO DEL REMATE.**

#### **3.1.- Sentencia que ordena sacar a remate el bien inmueble embargado.**

La definición del Jurista Jorge Obregón Heredia, respecto del concepto Sentencia, citando la remota definición proveniente de Las Siete Partidas: “Es la decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal” op. Cit. Ley 1ª. Tit. 22, parte 3ª. Dentro del Derecho Mexicano, define que “es la auténtica manifestación de la función jurisdiccional, realizada por el Juez para decidir sobre la cuestión principal que se discute en el juicio o bien las incidentales surgidas durante la tramitación del mismo.” (71)

Dentro de la clasificación de las sentencias que Obregón Heredia señala, se puntualiza la más relacionada al tema de estudio, la sentencia condenatoria, la cual explica que: “...está íntimamente ligada a las acciones de condena, pronunciando una declaración del derecho del actor y por otro lado la obligación correlativa del demandado a restituirlo, con el requerimiento para que cumpla con dicha obligación y con la amenaza de la ejecución forzosa en el plazo de cumplimiento voluntario”. (72)

Robusteciendo lo anterior, de los requisitos que debe contener una sentencia, nuestra legislación establece, que deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y se dice que la misma es viciosa si le falta alguno de éstos requisitos. Además es importante que contengan bien identificadas las acciones para determinar los límites de la cosa juzgada, esto es, que la resolución no contenga algo que este fuera de la litis.

---

<sup>71</sup> Obregón Heredia, Jorge. Enjuiciamiento Mercantil. 7ª. Ed., Editorial Servicios Tipográficos S.A., actualizada. México. 1996, pág. 180.

<sup>72</sup> Ibídem. Pág. 181.

Por otro lado, Lino Enrique Palacio explica el procedimiento de ejecución de sentencia y menciona "...que el proceso de ejecución es aquél que tiene por objeto asegurar la eficacia de las sentencias de condena, es decir, de los pronunciamientos judiciales que imponen el cumplimiento de alguna prestación de dar, de hacer o de no hacer..." (73)

También menciona los presupuestos de la ejecución y primeramente considera que se encuentra la sentencia consentida o ejecutoriada cuando luego de notificadas las partes dejan transcurrir los plazos sin interponer recurso alguno o cuando opera la caducidad de la segunda instancia, ejemplo: cuando se ha confirmado por el Tribunal Superior un fallo condenatorio en primera instancia o cuando siendo este absolutorio se ha revocado en segunda instancia. Como segundo presupuesto de la ejecución esta consiste en que haya vencido el plazo que la sentencia hubiese fijado para su cumplimiento. Toda vez que siendo una etapa del mismo proceso en que se dictó la sentencia, doctrina y jurisprudencia consideran que es competente el juez que conoció del proceso y pronunció la sentencia el dar cumplimiento a la misma, iniciando con el embargo si la sentencia contiene condena de pago de cantidad líquida y determinada, de conformidad con las normas del juicio ejecutivo, donde debe solicitarse previamente el pago y si ya existe la notificación es equivalente y sustituye el requerimiento. En tanto se procede a la citación de la venta de los bienes para el pago del crédito reconocido por la sentencia.

Al respecto cabe mencionar los artículos 501 y 502 del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al de Comercio, que a la letra dicen: "Art. 501.- La ejecución de la 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 de primera instancia. La ejecución

---

<sup>73</sup> Palacio, Lino Enrique. Manual de Derecho Procesal Civil. 17ª. Ed. Editorial, Abeledo Perrot, actualizada, Buenos Aires, Argentina, 2003. pág. 679.

de los autos firmes que resuelvan un incidente queda a cargo del juez que conozca del principal.” Art. 502.- “Cuando las transacciones o los convenios se celebraren en segunda instancia, serán ejecutados por el Juez que conoció en la primera, a cuyo efecto el tribunal devolverá los autos al inferior, acompañándole testimonio del convenio.” <sup>(74)</sup>

Sobre la prescripción de la ejecutoria el artículo 529 del mismo ordenamiento legal antes citado, que a la letra dice:

“La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado o sentenciado.” Así el artículo 531, preceptúa que “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...” <sup>(75)</sup>

También es importante mencionar que la sentencia debe contener cantidad líquida, respecto del pago de frutos, intereses y daños y perjuicios, estableciéndose las bases sobre las que haya de hacerse la liquidación y las costas del juicio ejecutivo y éstas serán a cargo de la parte vencida con excepción de las que hayan sido desestimadas, dando así el cumplimiento de la sentencia de acuerdo con la naturaleza de los bienes embargados. Si no contiene cantidad líquida establece la ley que al promover la ejecución se presentará su liquidación dándose vista a la parte condenada por tres días, donde el juez fallará en igual plazo lo que en derecho corresponda.

Tomando en cuenta el embargo como una medida cautelar del Estado, utilizada y regulada por nuestro derecho positivo, para que en forma cautelar asegure materialmente los bienes del deudor en vía preventiva a efecto de

---

<sup>74</sup> Código de Procedimientos Civiles. Op. cit., pág. 87.

<sup>75</sup> Ibídem, págs. 90-91.



asegurar la ejecución, por ejemplo secuestro, depósito, la administración, la intervención del establecimiento comercial, con efectos de prohibir la enajenación, previa la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y según la exigencia práctica, protegiendo así el derecho del acreedor, como lo dije con el fin de asegurar mas tarde el cumplimiento de la sentencia definitiva de ejecución llamada también sentencia de remate.

Ahora bien, antes de saber las opiniones de algunos autores, el Código de Comercio establece al respecto, en sus artículos 1408 y 1410 que a la letra dicen:

“Si en la sentencia se declara haber lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y pago al acreedor, en la misma sentencia se decidirá también sobre los derechos controvertidos.”

“A virtud de la sentencia de remate, se procederá a la venta de los bienes secuestrados, previo avalúo hecho por dos corredores o peritos y un tercero en caso de discordia, nombrados aquellos por las partes y éste por el Juez”.<sup>(76)</sup>

Si la sentencia que ordene el trance y remate de los bienes embargados, es la base misma o instrumento con el poder que le otorga el Estado al acreedor para que con la misma se de cumplimiento a la resolución judicial dictada, una vez que ésta cause ejecutoria, no obstante que la misma es susceptible de ser apelada dentro del término que determina la ley.

Al respecto el Maestro Eduardo J. Couture, define la sentencia de remate y dice: “Ejecutoriada la sentencia de remate se procede a la tasación y venta de los bienes. Con su precio se paga al acreedor.”<sup>(77)</sup>

---

<sup>76</sup> Código de Comercio. Op. cit., pág. 105.

<sup>77</sup> Couture, Eduardo J. Op. cit., pág. 468.

Tomando en cuenta las definiciones que mencionan diversos autores se considera que es de gran importancia la inscripción previa que se realiza del bien embargado, tomando en cuenta que es una medida cautelar que el estado prevee para que surta efectos como garantía y de su precio se pague al acreedor resarciéndolo del daño que se le haya causado y sin dicha medida cautelar sería difícil e imposible hacer valer una resolución que ponga fin al juicio.

Para mejor comprensión, también se cita la definición que otorga De Pina Vara, en relación a la tasación manifestando: “Tasación: Fijación del valor de un bien o bienes determinados, que equivale a avalúo, estimación o justiprecio.”<sup>(78)</sup>

El jurista Víctor de Santo, en su Diccionario de Derecho Procesal, realiza una importante clasificación de sentencias, de entre las cuáles se eligen las más importantes al objeto de estudio que nos ocupa y dice: “La correcta clasificación de las resoluciones que se dictan durante el transcurso del proceso reviste particular importancia tanto del aspecto de las formas que deben observarse para dictarlas como los recursos que contra ellas proceden”, por ejemplo dice que “los ordenamientos procesales argentinos contemplan dos tipos de resoluciones ordenatorias: 1.- Providencias simples o de trámite o decretos en los cuáles sólo tienden a sustanciar el desarrollo del proceso u ordenan actos de mera ejecución y 2.- Sentencias o resoluciones interlocutorias, que son aquellas resoluciones que se dictan durante el desarrollo del proceso.” Asimismo De Santo, define a la sentencia definitiva como: “acto típico de conclusión procesal y la sentencia de remate la que recae en el juicio ejecutivo y a partir de la cual comienza la ejecución propiamente dicha de los bienes del deudor” Continuando con la clasificación, De Santo, indica que “las sentencias de condena es el tipo de sentencias más frecuente y son aquellas que imponen el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer y son aquellas que además de declarar la existencia del derecho a una prestación y el incumplimiento de ésta por parte del obligado, aplica la sanción que la ley imputa a ese incumplimiento y crean por ello

---

<sup>78</sup> de Pina Vara, Rafael, Op.cit., pág. 469.

a favor del titular del derecho la acción tendiente a obtener su ejecución coactiva.”  
(<sup>79</sup>)

Con esta clasificación se considera que el autor antes citado, da una visión amplia para comprender la sentencia de remate objeto de nuestro estudio, su aplicación y consecuencias jurídicas que la ley determina, en las que de acuerdo al caso el juzgador determina su cumplimiento a efecto de resarcir el daño efectuado al actor acreedor, la cual debe ser firme, esto es, por haber sido consentida por las partes por no haber sido apelada ni recurrida, causando ejecutoria transcurrido el plazo para hacerlo.

Vista la importancia de que la sentencia cause ejecutoria, cabe señalar que es aquella que causa ejecutoria por ministerio de ley o por resolución judicial, produciendo los efectos de cosa juzgada, de acuerdo con lo que disponen los artículos 426 y 429 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, que a la letra dicen:

“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 sesenta 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 primero 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 de arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelvan una queja;

---

<sup>79</sup> de Santo Víctor. Op.cit., págs., 393-395-398.

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.

El artículo 429 preceptúa: El auto en que se declara que una sentencia ha causado o no ejecutoria, no admite más recurso que el de responsabilidad.”<sup>(80)</sup>

Por último Hugo Alsina, nos habla del contenido de la sentencia que ordena el remate y señala que “la sentencia que ordena el remate sólo podrá determinar una de estas dos cosas: llevar la ejecución adelante o no hacer lugar a la ejecución y que la sentencia de remate al no tener carácter declarativo sólo se debe resolver si se prosiguen o no los procedimientos para la venta de los bienes embargados, toda vez que el Juez al resolver sobre la procedencia o improcedencia de la excepción opuesta hace necesariamente una declaración pero ésta tiene efecto meramente provisional, porque se pronuncia en base a un conocimiento sumario, por eso no se hace cosa juzgada, autorizando el juicio sumario de repetición, pero si la excepción opuesta es admisible y la prueba acumulada la justifica, el Juez no hará lugar a la ejecución quedando a salvo el derecho del ejecutante para hacerlo valer en el correspondiente juicio ordinario y si la excepción es inadmisibles o la prueba es insuficiente, el Juez la rechazará y ordenará llevar adelante la ejecución”.<sup>(81)</sup>

Ahora bien, es importante señalar lo que dice nuestro autor en relación a la forma de la sentencia; “...la sentencia de trance y remate no está sujeta a formalidades especiales, ni le son aplicables las reglas establecidas para la

---

<sup>80</sup> Código de Procedimientos Civiles. Op cit., págs. 77-78.

<sup>81</sup> Alsina, Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo V. Ejecución Forzada y Medidas Precautorias. 2ª. Ed., Ediar Soc., Anón. Editores. Buenos Aires. 1962. pág. 323.

sentencia definitiva en el juicio ordinario, su redacción queda librada al criterio del Juez, quien podrá o no hacer primero la relación de los hechos y separar los puntos litigiosos para pronunciarse con respecto a cada uno de ellos, pues basta que decida las cuestiones sometidas a su consideración...” (82)

Visto lo anterior, la sustentante considera que la sentencia que ordena ejecutar mediante remate los bienes del deudor, empieza con el embargo que se realiza por medio del Ejecutor o considerar el embargo ya realizado al principio del juicio y en caso del juicio hipotecario, el bien que ya garantiza la acción intentada, base que debe estar debidamente cuidada a efecto de poder cubrir la deuda o crédito reclamado, después y como punto importantísimo para el comprador y en el momento de la adjudicación mejor postor, la sentencia de remate debe necesariamente aprobar el remate, a efecto de que pueda ser legalmente adjudicado del bien materia del remate.

### **3.2.- Remate del bien inmueble hipotecado según la respetabilidad de su preferencia (Reforma D.O.F. 13-Jun-2003).**

Primeramente debo mencionar la importancia del juicio hipotecario y el objeto del mismo y al respecto el Maestro Francisco José Contreras Vaca, dice que: “Es el proceso de carácter especial que tiene por objeto constituir, ampliar, dividir, registrar, cancelar, saldar o determinar la prelación de pago de un crédito garantizado con hipoteca; es una acción ejecutiva con privilegio especial, ya que el acreedor tiene preferencia sobre el bien hipotecado respecto de cualquier otro ejecutante sin importar quien es su titular, por lo que se asegura ampliamente la satisfacción de crédito con el producto de la venta del fundo sujeto a esta garantía real.” (83)

---

<sup>82</sup> Alsina, Hugo. Ob. cit. Pág. 324.

<sup>83</sup> Contreras Vaca, Francisco José. Ob. cit, pág. 73.

Es importante mencionar para efectos de su aplicación, la reforma del Código de Comercio, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 13 de junio del 2003, que en su único artículo transitorio establece lo siguiente: “El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su aplicación en el Diario Oficial de la Federación. Las disposiciones de este Decreto no serán aplicables a los créditos contratados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del mismo, ni aún tratándose de novación o reestructuración de créditos.”<sup>(84)</sup>

Respecto a lo anterior, el Código Federal de Procedimientos Civiles será aplicable supletoriamente al Código de Comercio y al Código de Procedimientos Civiles de cada entidad federativa, en aquellos juicios ordinarios y ejecutivos mercantiles que tengan relación con créditos contratados con posterioridad a la entrada en vigor a la reforma del 13 de junio del 2003.

Continuando con la parte substancial del juicio hipotecario en relación a los remates, el maestro Hernando Hernández en su obra titulada Tratado de la Ejecución, se refiere al derecho de prelación de créditos donde el Magistrado primero debe considerar si los bienes a rematar son muebles o inmuebles, notificando a los jueces que hayan trabado embargo a efecto de éstos hagan saber a los acreedores y en caso de inmuebles a los acreedores hipotecarios, la finalidad de comunicarles la posibilidad de hacer valer su derecho sobre el estado del juicio y el derecho de prelación que les concede la ley sobre el importe que se obtenga de la subasta.

Por lo tanto únicamente podrá ordenarse el pago al ejecutante una vez aclarada la prelación de los diversos créditos, siguiendo en orden de prioridad de los créditos hipotecarios, en esta hipótesis dice: “...el producto de la venta es la prenda común de todos los acreedores y de ahí que una vez firme la resolución que resuelve sobre las preferencias, el juez ordena la entrega de fondos al ejecutante, no pudiendo entre tanto, los mismos, ser aplicados a otro destino que

---

<sup>84</sup> Diario Oficial de la Federación de 13 de Junio del 2003., pág. 2.

no sea el pago de las costas y el pago de los acreedores preferentes y al ejecutante; realizados los pagos mencionados, si queda un saldo será propiedad del deudor, quien puede solicitar su entrega...” (85)

También se menciona que las costas de ejecución en los procesos ejecutivos, tienen privilegio, siendo aplicadas de pleno derecho al ejecutado. Asimismo los gastos de escrituración del inmueble adquirido en pública subasta y los accesorios de su ejecución, tienen preferencia sobre el crédito hipotecario, haciendo énfasis en el privilegio que tienen los acreedores hipotecarios sobre el bien inmueble vendido, no sólo en garantía del capital sino también en los intereses o rentas debidos.

Lino Enrique Palacio, menciona la preferencia para la realización de la subasta, señalando que: “...en el supuesto de que un mismo bien haya sido embargado por orden de distintos jueces y exista por ellos pluralidad de ejecuciones seguidas contra el ejecutado, salvo disposición específica de otra ley que regule ejecuciones especiales, la subasta se realizará en el que estuviere más adelante en su trámite, acordando la prioridad a la ejecución que se encuentra más adelantada en su trámite procesal que permita inferir con precisión la mayor proximidad de la subasta...” (86)

Tomando en consideración el panorama de conocimientos procesales que nos regalan los juristas mencionados, se puede comprender en forma genérica esta parte del proceso de ejecución, en el cuál se le da cumplimiento a la ley establecida a efecto de no dejar en estado de indefensión a las personas físicas o morales que dieron su confianza al deudor ejecutado y haber hecho la anotación correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

---

<sup>85</sup> Hernández, Hernando, Ob. cit., pág. 466.

<sup>86</sup> Palacio Lino, Enrique. Op. cit., pág. 605.

El Código Civil para el Distrito Federal, preceptúa en cuanto a las reglas relativas al juicio hipotecario y dentro del trámite de ejecución de la sentencia que ordena el remate, estableciendo sobre la concurrencia y prelación de los créditos en los siguientes artículos, por tener relación directa al objeto de nuestro estudio:

“Art. 2964.- El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables.

Art. 2965.- Procede el concurso de acreedores siempre que el deudor suspenda el pago de sus deudas civiles, líquidas y exigibles. La declaración de concurso será hecha por el Juez competente, mediante los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 2966.- La declaración de concurso incapacita al deudor para seguir administrando sus bienes, así como para cualquiera otra administración que por ley corresponda y hace que se venza el plazo de todas sus deudas.

Esa declaración produce también el efecto de que se dejan de devengar intereses las deudas del concursado, salvo los créditos hipotecados y pignoratícios que seguirán devengando los intereses correspondientes hasta donde alcance el valor de los bienes que lo garanticen.

Art. 2967.- Los capitales debidos serán pagados en el orden establecido en este título y si después de satisfechos quedaren fondos pertenecientes al concurso, se pagarán los réditos correspondientes, en el mismo orden en que se pagaron los capitales, pero reducidos los intereses al tipo legal, a no ser que se hubiere pactado un tipo menor. Sólo que hubiere bienes suficientes para que todos los acreedores queden pagados, se cubrirán los réditos al tipo convenido que sea superior al legal.”



Art. 2968.- El deudor puede celebrar con sus acreedores los convenios que estime oportunos, pero esos convenios se harán precisamente en la junta de acreedores debidamente constituida.”<sup>(87)</sup>

Respecto al orden de prelación es importante mencionar primeramente el artículo siguiente:

“Art. 2977.- Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquella constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata.”<sup>(88)</sup> Lo que significa cuota o porción que toca a uno de lo que se reparte entre varios.

Tomando en cuenta lo anterior, se puede decir que: Existen acreedores de primera, segunda, tercera y cuarta clase, pero en forma preferencial que establece la ley, son los adeudos fiscales provenientes de impuestos, los acreedores hipotecarios y los pignoraticios, donde se comprende el pago de los réditos, de los gastos del juicio y gastos de conservación y seguros de los propios bienes; asimismo el pago de los derechos de los trabajadores, comprendidos dentro de los artículos 2980, 2981, 2985, y 2989 del Código Civil para el Distrito Federal; los cuáles serán pagados de acuerdo a la resolución del concurso de acreedores preferentes o prelación que el Juzgador dicte para el efecto de cubrir las deudas existentes, siempre y cuando hubiere dineros suficientes, que casi no se da el caso en la práctica y si sobrare algún remanente se le entregará al deudor ejecutado.

También se menciona por su importancia lo que dispone el Código Civil anteriormente señalado, respecto de la prelación, en sus artículos 3013, 3014 y 3015, que establecen lo siguiente:

---

<sup>87</sup> Op. cit., pág. 250.

<sup>88</sup> Ibídem. pág. 251.

“Art. 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determina con la prioridad con su inscripción en el Registro Público cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso que prevé el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de este será preferente aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Art. 3014.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos salvo resolución judicial.

Art. 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”<sup>(89)</sup>

Se agrega la definición que otorga el Maestro Cipriano Gómez Lara, respecto al pago a los acreedores: “El pago a los acreedores es la finalidad y la justificación del remate. Una vez que se ha obtenido la exhibición por el mejor postor del total del precio exhibido, se pagará al acreedor ejecutante, hasta donde alcance a cubrir el importe de su crédito. Si los acreedores fueren varios, deberá examinarse la prioridad o preferencia de sus créditos, pues con el producto de la venta deberá pagarse primero a quien tenga mejor derecho o consignársele la cantidad adeudada si no estuviere presente. Satisfechos todos los créditos

---

<sup>89</sup> Código Civil. Op cit., págs 255-256.

registrados, si queda algún remanente, deberá entregarse al deudor si no se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas.”<sup>(90)</sup>

Esta es otra de las consecuencias de la resolución judicial que ordena sacar a remate el bien o bienes embargados del deudor, toda vez que no es simplemente resarcir el daño al acreedor promovente del juicio, sino también se le da el derecho a los acreedores preferentes de reclamar el pago de sus deudas previamente registradas, por lo que la ley ordena hacerles del conocimiento del juicio para que si así lo desean comparezcan y reclamen su derecho.

### **3.3. Certificado de Gravámenes.**

Partiendo de la definición de gravamen, Rafael de Pina Vara, sostiene en su Diccionario de Derecho, que “Gravamen es la obligación o carga que fuerza a hacer, no hacer o consentir algo. Carga impuesta sobre una finca”.<sup>(91)</sup>

Bruno Cruz Jiménez, nos habla sobre puntos importantísimos que debemos saber sobre el Certificado de Gravámenes, explicando lo siguiente:

“Resulta necesario que se exhiba el certificado de gravámenes respectivo por lo siguiente:

1.- Para cerciorare que el bien inmueble que se va a rematar se encuentre a nombre de la parte demandada.

2.- Para poder citar a las personas que aparezcan como acreedores, para que ejerciten los derechos siguientes:

---

<sup>90</sup> Gómez Lara, Cipriano. Op cit., pág. 253.

<sup>91</sup> De Pina Vara, Rafael. Ob cit., pág. 304.

- a) Para intervenir en el avalúo.
- b) Para comparecer a la subasta.
- c) Para recurrir el auto de aprobación del remate.

Por exclusión los acreedores no tienen derecho de designar perito valuador atento a que ni el Código de Comercio ni el Código Federal de Procedimientos Civiles lo establecen.

3.- Dicho certificado deberá solicitarse al Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Toda vez que el Código de Comercio nada dice de la antigüedad y vigencia del certificado de libertad de gravámenes, es supletoriamente aplicable el artículo 472 del Código Federal de Procedimientos Civiles que señala como requisito la existencia de un certificado total de gravámenes que pesen sobre el bien a rematar hasta la fecha en que se conceda la venta judicial. Si obrase otro, sólo se pedirá al Registrador el relativo al periodo que aquél no abarque. El mismo precepto ordena la prohibición de celebrar el remate si no han sido citados los acreedores que aparezcan en dicho certificado”<sup>(92)</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, entiendo que el certificado de gravámenes es aquél registro que es expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el cuál se puede observar la existencia o no de acreedores y de entre ellos los preferenciales, constituyendo un requisito e instrumento indispensable previo, para que se ordene dictar el auto que saque a remate los bienes del deudor, considerando pues su importancia para determinar sobre la prioridad de los acreedores mediante su inscripción al margen del mismo, por lo que como ya se mencionó nuestra ley a través del Código Civil, en los artículos 3013, 3014, 3015, contempla su trámite.

---

<sup>92</sup> Cruz Jiménez, Bruno. Ejecución de Sentencias, Embargo y Remate en Materia Mercantil. Editorial Inadej. México, 2005. pág. 50.

Asimismo y respecto a la obligatoriedad de solicitar la expedición del certificado de gravámenes ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a efecto de tramitar el procedimiento de ejecución del remate, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 566 y 567 establecen:

“Art. 566.- Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse 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.

Art. 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere” <sup>(93)</sup>

Aquí podemos hablar sobre la condición de pagar al preferente y sólo conviene ese procedimiento cuando los dineros alcancen a cubrir lo que se debe al preferente. Siempre será preferente el crédito hipotecario, por ejemplo el crédito de los trabajadores. Esto es cuando se interpone la tercera excluyente de preferencia y a través de una sentencia se determina la prelación de este acreedor y en caso de que no se promueva, no quiere decir que no tenga que reconocérsele los créditos a través de la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por los que a los acreedores posteriores también se les hace saber el estado de ejecución cuantificándose la preferencia de los acreedores mediante prelación.

Cuando en la práctica el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se niegue a realizar la inscripción de un embargo porque ya existe una anotación al margen de un crédito hipotecario, sólo ante la insistencia del juez se puede

---

<sup>93</sup> Código de Procedimientos Civiles. Op cit., pág. 97.

ordenar por su parte inscribir el nuevo gravamen, por lo que a veces si no se ha cancelado el crédito hipotecario, les conviene no darlo a efecto de que no puedan inscribir, por lo que en tal virtud los artículos 591, 592 y 593 del Código de Procedimientos Civiles, marcan las reglas a seguir y a la letra dicen:

“Art. 591.- Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance y si hubiera costas pendientes que liquidar se mandará en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrir las 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 al primer embargante, salvo el caso de preferencia de derechos. El reembargante puede obtener el remate, en caso de que éste no se haya verificado, puede obligar al primer ejecutante a que se continúe su acción.

“Art. 592.- 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.

“Art. 593.- 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.”<sup>(94)</sup>

---

<sup>94</sup> Op. cit., págs. 99-100.

### **3.3.1. Consecuencias.**

La consecuencia que se encuentra dentro del juicio promovido por uno de los acreedores, a efecto de satisfacer su crédito, es indispensable saber cuantos acreedores anteriores han sido anotados en el certificado de gravámenes que controla el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a efecto de saber si alcanza o no lo embargado en el curso del procedimiento y tener la certeza de poder cubrir la deuda, respecto de los acreedores preferentes.

Respecto a la caducidad del certificado, el artículo 3029 del Código Civil, establece: “Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por conversión en inscripción.”<sup>(95)</sup>

Aquí por lo regular al término del juicio o cuando se ha liquidado la deuda, por convenio, el Juez podrá ordenar la cancelación de la inscripción del embargo trabado.

### **3.4.- Avalúo.**

El concepto de avalúo que refiere el Maestro Rafael de Pina Vara, en su Diccionario de Derecho, dice: Avalúo: justiprecio. Justiprecio: fijación mediante dictamen pericial del precio justo de una cosa. Valor asignado a una cosa representado por su precio. Precio que corresponde con una apreciación equitativa al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor.”<sup>(96)</sup>

El autor Carlos Arellano García, dice que “el avalúo contiene el valor que se atribuye a los bienes embargados como base para fijar la postura legal y así poder

---

<sup>95</sup> Código Civil. Op cit., pág. 258.

<sup>96</sup> De Pina Vara Rafael. Op cit., págs. 120-344.

convocar al remate respectivo, por lo que la parte actora deberá solicitar se proceda al avalúo de los bienes deben embargados, designando un perito valuador de su parte y solicitando se prevenga a la otra parte para que designe perito de su parte, apercibida que de no hacerlo dentro de tres días el Juez hará la designación en su rebeldía.”<sup>(97)</sup>

### **3.4.1 Actualización.**

El Maestro Francisco José Contreras Vaca, explica que “...el avalúo de los bienes debe realizarse conforme a las reglas establecidas para la prueba pericial y debe tener en cuenta que no se necesita avalúo cuando el precio del bien consta en un instrumento público o se haya fijado en un contrato con garantía hipotecaria ó haya sido determinado con consentimiento del interesado a menos que por el paso del tiempo o mejoras hubiere variado...” “Además que una vez hecho el mismo se podrá proceder a publicar los edictos respectivos convocatorios de postores, anunciando la pública subasta de los bienes.”<sup>(98)</sup>

La sustentante está totalmente de acuerdo con el autor citado, en el último punto que trata sobre los bienes inmuebles, toda vez que varían de precio conforme al tiempo y las mejoras realizadas, así como la ubicación de los mismos, solicitando la renovación o actualización del avalúo por cada seis meses, para así estar en posibilidad de vender en forma equitativa tanto para el deudor como para el comprador, por eso la ley, ha previsto éstas circunstancias y por lo tanto lo contempla en su artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles, que la letra dice:

“Para el remate se procederá de la siguiente forma:

I.- Cada parte tendrá derecho de exhibir dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un

---

<sup>97</sup> Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. 8ª. Edic., Porrúa. México. pág. 626.

<sup>98</sup> Contreras Vaca, Francisco José. Op. cit., pág. 20.



Corredor Público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuáles en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio.

II.- En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria.

III.- En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo.

IV.- Si las dos partes exhibieren el avalúo en los plazos a que se refiere la fracción I de ese artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el Juez ordenará se practique un nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale.

V.- La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será por seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre éstas y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses, se deberán actualizar los valores y,

VI.- Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la Sección Tercera del Capítulo V del Título Séptimo de este ordenamiento.”<sup>(99)</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, en consecuencia debemos conducirnos a lo que dispone el apartado del mismo ordenamiento legal antes citado, relativo a “De los Remates”, en su artículo 569 que establece :

---

<sup>99</sup> Op. cit., pág. 86.

“El avalúo se practicará de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial, si fueren más de dos los peritos valuadores no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia.”<sup>(100)</sup>

Por lo anterior, hecho los avalúos se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos.

También se puntualiza que el dictamen pericial por costumbre, el Juez ordena a los peritos que ratifiquen sus firmas puestas al calce de su dictamen por seguridad jurídica o alcancen el carácter de autenticidad necesaria y merezca plena fe, la cuál no se encuentra ordenada en ninguna ley.

### **3.4.2. Notificación.**

El jurista mexicano Marco Antonio Téllez Ulloa, habla sobre los juicios ejecutivos, donde el Código de Comercio, fija al avalúo y la notificación del mismo como requisito indispensable para que los bienes puedan salir a subasta, citando lo que dispone el artículo 1411 del Código de Comercio, que a la letra dice:

“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 fuesen muebles y dentro de nueve si fuesen raíces, rematándose en seguida en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho.”<sup>(101)</sup>

Como se puede observar, el artículo antes transcrito, ordena notificación personal a las partes, en relación a los avalúos, sin embargo la tesis de contradicción que a continuación se transcribe interpreta el artículo 1411 y también

---

<sup>100</sup> Op. cit., pág. 97.

<sup>101</sup> Op. cit., pág.105.

ordena que se practique notificación personal a las partes sobre la existencia de los avalúos, como presupuesto del remate.

“Novena Epoca. Instancia. Primera Sala Civil de este Tribunal Superior de Justicia. Fuente Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Abril de 1998. tesis 1ª./J.15/98. pág. 131. AVALUO, COMO REQUISITO PARA EL LEGAL ANUNCIO DE LA VENTA JUDICIAL, DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE A LAS PARTES LA RENDICION DEL. Como puede advertirse de la redacción del artículo 1411 del Código de Comercio, se establecen los presupuestos necesarios para el anuncio legal de la venta de los bienes embargados que serán materia del procedimiento de remate en el juicio mercantil. Tales requisitos son: 1. La presentación de todos los dictámenes de avalúo y 2. La notificación a las partes para que concurran al juzgado a imponerse del contenido de los avalúos plasmados en los dictámenes, entonces ya agregados en autos. Las finalidades perseguidas por tal notificación, en aras de los intereses comunes a las partes, se centran en lo siguiente: a) Para que enteradas de la existencia de los avalúos rendidos por los peritos y que obren en autos, si lo consideran conveniente, concurran al juzgado; y b) Que al apersonarse, en su caso, en el local del juzgado, se impongan del contenido de los dictámenes. La trascendencia de la posterior decisión de venta judicial, en concordancia con lo que establece el artículo 1069 del Código de Comercio, en cuanto a la “...práctica de diligencias que sean necesarias...” determinan la obligación del juzgador de ordenar la notificación personal a las partes, acerca de la existencia de los avalúos, como presupuesto para el inicio de una legal venta judicial.”

“Contradicción de tesis 67/97. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Décimo Noveno Circuito y Primero del Segundo Circuito. 25 de febrero de 1998. unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente Humberto Román Palacios. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Tesis de jurisprudencia 15/98. aprobada por la Primera Sala Civil de este Tribunal Superior de Justicia de este Alto Tribunal, en sesión de dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cinco votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.”

Por tanto Téllez Ulloa continúa diciendo: “La oportunidad procesal para que se anuncie el remate de los bienes embargados en el juicio ejecutivo, lo constituye, el asentamiento u omisión de las partes para impugnar o ampliar o aclarar el avalúo. En efecto, las partes pueden dentro de los tres días siguientes de presentados los avalúos, impugnarlos, bien sea porque no lo razonaron los peritos, o bien porque ésta carecen de título sobre la ciencia o arte motivo del avalúo; para ampliarlo o aclarar una duda sobre algún punto que verse en el dictamen. Pasados tres días sin que las partes reparen sobre el avalúo agregado a los autos, podrá solicitarse el anuncio de los bienes embargados; consecuentemente contra el auto que aprueba el remate, no cabe posibilidad de argumentar violaciones del género, propias de la oportunidad procesal comprendida en la ley, misma que ha precluido por el asentamiento u omisión de las partes.” <sup>(102)</sup>

### **3.5. Publicación de los edictos de bienes muebles e inmuebles.**

La publicación de los edictos es una parte muy importante porque al dar a conocer la forma, tiempo, lugar y precio del bien subastado, da lugar a que los postores se enteren y puedan asistir a la audiencia que se va a celebrar con motivo de la subasta.

---

<sup>102</sup> Téllez Ulloa, Marco Antonio. Op. cit., pág. 346.

### 3.5.1. Publicación, forma y término.

El Jurista Carlos Arellano García nos habla sobre la convocatoria a pública subasta y nos indica que “...después del avalúo la siguiente etapa en el proceso de remate, está constituida por la convocatoria a pública subasta, a fin de llamar a los posibles postores interesados en la adquisición de los bienes embargados que se someterán a la correspondiente venta judicial.”<sup>(103)</sup>

Por lo anterior, la convocatoria a pública subasta ha de realizarse en estricta sujeción a lo que disponen los artículos 1410 y 1411 del Código de Comercio y la falta de esta publicación puede producir como consecuencia que el remate no se apruebe.

Por lo que me permito reproducir el texto de tales preceptos:

“Art. 1410.- A virtud de la sentencia de remate se procederá al a venta de los bienes secuestrados, previo avalúo hecho por dos corredores o peritos y un tercero en discordia, nombrados aquellos por las partes y este por el Juez.

Art. 1411.- 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 fuesen muebles y dentro de nueve si fuesen raíces, rematándose en seguida en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho.”<sup>(104)</sup>

Como se aprecia el Código de Comercio regula la periodicidad de la publicación de los edictos, pero no la forma y los sitios de publicación, por lo que supletoriamente a la ley de la materia, el Código de Procedimientos Civiles, establece en su artículo 570 lo siguiente:

---

<sup>103</sup> Arellano García, Carlos. Ob. cit., pág. 626.

<sup>104</sup> Código de Comercio. Ob. cit., pág. 105.

“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 del juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo 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.”<sup>(105)</sup>

Ahora bien, si los créditos son celebrados después de la reforma del 13 de junio del 2003, es aplicable supletoriamente lo que dispone el Código Federal de Procedimientos Civiles, en sus artículos 474, 475, 476, 477 que prevén:

“Art. 474.- 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 la 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.

“Art. 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 indicada, y de manera que, entre la publicación o fijación del edicto y la fecha del 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.

“Art. 476.- 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

---

<sup>105</sup> Código de Procedimientos Civiles. Ob. cit., pág. 97.

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.

“Art. 477.- En cualquier almoneda en que no hubiere postor 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.”<sup>(106)</sup>

Aquí podemos concretar que la razón de la publicación de los edictos es dar a conocer al mayor número de postores la realización del remate en los lugares que la ley establece, para que los bienes se vendan en las mejores condiciones pecuniarias, beneficiando así al ejecutante y al ejecutado, por lo que el auto que deberá solicitar el promovente necesariamente debe contener el precio fijado del avalúo, el monto de la postura legal, el Juzgado donde se llevará a cabo el remate, el expediente donde se tramita el procedimiento, la fecha y hora señalada para que tenga verificativo el remate.

### **3.5.2. Postura legal.**

En cuanto a la postura legal, Arellano García, explica que: “Es postura el ofrecimiento escrito de un precio y de las condiciones de pago por la persona física o moral interesada en adquirir el bien que se pretende vender judicialmente.

A su vez, es postura legal la que, además de reunir las características anotadas, se subordina a las exigencias que establece el derecho vigente.”<sup>(107)</sup>

El Código de Comercio presenta una problemática al no indicar claramente cuál será la postura legal para intervenir en el remate, sin embargo una

---

<sup>106</sup> Código Federal de Procedimientos Civiles. Editorial Sista. México, 2007. pág. 68.

<sup>107</sup> Arellano García, Carlos. Op. cit., pág. 629.

interpretación sistemática de los artículos 1410, 1411, 1412 y 1412 bis del Código de Comercio, hace concluir que la postura legal es el cien por ciento del avalúo del inmueble. El primero de los preceptos indica que el avalúo se hace por medio de dos corredores. La parte final del artículo 1411 establece que se rematarán los inmuebles en pública subasta y al mejor postor. El artículo 1412 establece que el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes en el precio que se le haya fijado en la última almoneda. Finalmente el artículo 1412 bis, rotundamente señala que el ejecutante podrá optar por la adjudicación conforme al valor fijado en el avalúo.

De lo anterior, concluyo que los edictos convocando postores, deben de hacerse para la primera almoneda indicando que será postura legal el valor total del inmueble.

Las siguientes tesis que cito confirman lo anterior: “ADJUDICACION DE BIENES EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. DIFERENCIA ENTRE POSTURA LEGAL Y PRECIO QUE PARA SUBASTARLOS SE HAYA FIJADO EN LA ULTIMA ALMONEDA. De una correcta interpretación del artículo 1412 del Código de Comercio se colige que el acreedor en un juicio mercantil, ante la ausencia de postores en la audiencia de remate, puede pedir la adjudicación del bien embargado por el precio que para subastarlo se le haya fijado en la última almoneda y no en el importe que arroje la postura legal de la misma, pues debe diferenciarse la postura legal del precio que para subastarlo se haya fijado en la última almoneda, ya que la primera satisface con las dos terceras partes del valor del segundo, acorde con lo previsto por el artículo 573 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la materia, por lo que adjudicar el bien por las dos terceras partes del precio fijado en la ultima almoneda, implica dejar de observar el artículo 1412 del Código de Comercio, que se refiere al “precio” y no a la “postura legal”, con notorios perjuicios para el ejecutado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 1.2. C13 C. Amparo en revisión 2282/2001. Arfra



Ingenieros, S.A., de C.V., 9 de agosto de 2001. unanimidad de votos. Ponente Patiño Pereznegrón. Secretario. Marco Polo Rosas Baqueiro. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Octubre de 2001. pág. 1074. Tesis Aislada”.

“REMATES, EL ARTICULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL NO ES SUPLETORIO DEL CODIGO DE COMERCIO TRATÁNDOSE DE. De conformidad con los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, el remate de los bienes se hará en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho, y si éste no se presenta, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el precio que en la última almoneda se haya fijado. Por su parte el artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el numeral 583 del propio ordenamiento, determina que si el ejecutante no solicita la adjudicación por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, o que se le entreguen los bienes en administración para que los productos se apliquen al pago de los intereses, del capital y de las costas, podrá pedir la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo. Ahora bien, entre los requisitos necesario para que proceda la supletoriedad de una norma respecto de otra, se encuentra el relativo a que las disposiciones o principios con los que se vaya a llenar la deficiencia no contraríen, de algún modo, las bases esenciales del sistema legal en que se sustenta la institución suplida; por consiguiente, el dispositivo 584 del código local citado no es aplicable supletoriamente en cuanto a los remates, toda vez que dicho precepto prevé subastas sin sujeción a tipo y, por ello, no es compatible con las bases esenciales, ya precisadas, del sistema legal en que se sustenta la institución del remate en el Código de Comercio. SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVL DEL PRIMER CIRCUITO. 1.7.C.9C Amparo en revisión 2247/96. Eduardo Aguilar Aguirre y otra. 6 de marzo de 1997. unanimidad de votos. Ponente: Adolfo Olgún García. Secretaria: Teresa Bonilla Pizano. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Abril de 1997. pág. 278. Tesis Aislada”.

### **3.6. Audiencia de Remate en bienes muebles e inmuebles.**

#### **3.6.1. Requisitos.**

La audiencia de remate de bienes inmuebles deberá celebrarse en el juzgado en que actúe y la dirige el Secretario de Acuerdos, quien vigilará que se encuentre ajustada a derecho, que se encuentren presentes los interesados, que obren en autos las constancias relativas a los edictos y consecuentemente se deben seguir las reglas específicas establecidas al respecto en el Código de Procedimientos Civiles supletoriamente aplicado al Código de Comercio, en sus artículos 565, 579 y 580 que disponen:

“Art. 565.- Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución.

“Art. 579.- 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 proceder al remate y ya no se admitirán 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.”

“Art. 580.- Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en alta voz por sí mismo o mandará darles lectura por la Secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el juez decidirá cuál sea 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 los cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejora la última postura o puja, declarará el tribunal fincado el remate a favor del postor que hubiere hecho aquella y lo aprobará en su caso.

La resolución que apruebe o desaprobe el remate será apelable en ambos efectos” (<sup>108</sup>)

Consecuentemente a efecto de proceder al desarrollo de la Audiencia de Remate, el Código Federal de Procedimientos Civiles, resulta aplicable surtiendo sus efectos en tratándose de créditos a partir de la reforma de 13 de junio del 2003 y establece en sus artículos 490, 491 y 492 lo siguiente:

“Art. 490.- 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.

“Art. 491.- Calificadas de buenas las posturas, se dará lectura de ellas, por la Secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, se declarará preferente la que importe mayor cantidad, y, si dos o mas importaren la misma cantidad, será preferente la que esté mejor garantizada. Si varias se encontraren exactamente en las mismas condiciones, la

---

<sup>108</sup> Ob. cit., págs. 96-98.

preferencia se establecerá por sorteo, en presencia de los asistentes a la diligencia.

“Art. 492.- 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 mejore la última postura o puja, se declarará fincado el remate a favor del postor que hubiere hecho aquélla. La resolución relativa es apelable en ambos efectos.”<sup>(109)</sup>

Analizando lo que disponen los artículos 579 del Código de Procedimientos Civiles y 490 del Código Federal de Procedimientos Civiles, es de advertirse que se suprime la media hora de espera de postores, atento a que el artículo 490 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece que el Secretario de Acuerdos pasará lista de postores presentados, y que ya no se admitirán más.

Es importante señalar que el Código de Procedimientos Civiles, establece que cuando no se adjudique el bien subastado en la Audiencia de remate ya sea porque no hubo postores presentes y el ejecutante no se interese en el bien el día de la celebración de la misma, la ley sucesivamente en los casos siguientes, establece que señalará para una segunda y así en forma sucesiva para una tercera subasta del bien inmueble embargado, por lo que al respecto señalo lo que disponen los artículos 582, 583 y 584 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, que a la letra dicen:

“Art. 582.- 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

---

<sup>109</sup> Op. cit., pág. 70.

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.

“Art. 583.- Si en ella tampoco hubiere 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 los intereses y extinción del capital y de las costas.

“Art. 584.- 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 el remate 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 cuál dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor librando los bienes, o presentar persona que mejora la postura.

Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado ni traído mejor postor, se aprobará el remate mandando llevar a 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.”<sup>(110)</sup>

---

<sup>110</sup> Op cit., págs. 98-99.

Con respecto a los bienes muebles, el Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 598, detalla claramente el trámite a seguir, por lo que es pertinente citarlo textualmente y 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 a 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.”<sup>(111)</sup>

Se puede observar, la venta de bienes muebles e inmuebles varía en mucho en cuanto a la forma, lugar y tiempo, por lo de forma escueta la ley establece las bases de la venta de bienes muebles, que muy esporádicamente se solicita en los juzgados.

---

<sup>111</sup> Ibídem. pág. 101.

### **3.6.2. Formalidades.**

Los preceptos legales contenidos en los códigos mencionados con anterioridad, contienen meramente las formalidades en las cuáles se ha de llevar a cabo las ventas judiciales, la adjudicación en su caso y la escrituración que se otorgue ante Notario Público, sobre los bienes inmuebles embargados, como fin u objeto de dar por concluido el juicio correspondiente.

Para comprender este apartado, el maestro Rafael de Pina Vara, define como formalidad, lo siguiente: “Requisito de forma exigido para la validez de un acto jurídico” <sup>(112)</sup> por lo tanto, es de entenderse que si faltare alguno de los requisitos que establece la ley para llevar a cabo la subasta, está podrá ser sujeta a declararse nula.

### **3.6.3. Efectos respecto de Tercerías Excluyentes de Dominio.**

Al respecto primero veremos cuando y porque se pueden oponer las tercerías excluyentes de dominio y como pueden intervenir en la subasta, objeto de nuestro estudio, por lo que para mayor comprensión, primeramente es de notar que las Tercerías Excluyentes de dominio deben de fundarse en el dominio sobre los bienes se tenga o sobre la acción que alega el tercero, por lo cito lo que establecen al respecto los artículos 664, 665 y 667 del Código de Procedimientos Civiles:

“Art. 664.- Las tercerías excluyentes pueden oponerse en todo negocio, cualquiera que sea su estado, con tal de que, si son de dominio, no se haya dado posesión de os bienes al rematante o al actor, o en su caso, por vía de adjudicación, y que si, son de preferencia, no se haya hecho el pago al demandante.

---

<sup>112</sup> De Pina Vara, Rafael. Op cit., pág. 293.

Art. 665.- Las tercerías excluyentes no suspenderán el curso del negocio en que se interponen. Si fueren de dominio, el juicio principal seguirá sus trámites hasta antes del remate y desde entonces se suspenderán sus procedimientos hasta que se decida la tercería.

Art. 667.- Si el actor y el demandado se allanaren a la demanda de la tercería, el juez, sin más trámites mandará cancelar los embargos, si fuere excluyente de dominio y dictará sentencia si fuere de preferencia.

Lo mismo hará cuando ambos dejaren de contestar a la demanda de tercería.”<sup>(113)</sup>

Analizando el artículo 569 del mismo ordenamiento legal, no será admitida la tercería excluyente de dominio, si el tercero constituye uno de los acreedores del gravamen o el derecho real en garantía con el que el demandado tenga obligación, esto es, que el mismo deberá ser parte del concurso de acreedores previamente interpuesto, toda vez que como lo ordena el artículo 661 del ordenamiento legal en cita, para que se tenga por interpuesta la tercería excluyente de dominio deberá exhibirse título en que se funde y sin este requisito será desechada de plano.

### **3.7. Fincamiento de remate en forma directa (Ref. 13-jun-03 del Diario Oficial de la Federación).**

El jurista Robledo Villar amplía la visión de los presupuestos procesales que han de llegar al fincamiento del remate, primeramente nos habla sobre la licitación, entendiendo que el óptimo desarrollo de la misma es indispensable para que se logre la adjudicación o fincamiento de los bienes subastados y dice: “La celebración de la licitación es fundamental para alcanzar posteriormente la

---

<sup>113</sup> Op. cit. Pág. 110.



aprobación y adjudicación del remate; su finalidad va dirigida a procurar la selección de aquella mejor oferta de entre todas las que se declaren admisibles según las circunstancias concurrentes y la norma aplicable.”<sup>(114)</sup>

En síntesis explica Robledo Villar, que es una actuación compleja donde primeramente deberá efectuarse una comprobación de los presupuestos necesarios para la celebración, como llamamiento de postores, su identificación y apreciación de capacidad para intervenir en el acto público y superada esta fase calificatoria, previo haber acreditado el depósito del diez por ciento del valor del inmueble, mínimo que la ley exige y después de la calificación de posturas, se publica la mejor por el Secretario Judicial, mismo que dará fin a la diligencia fincando el remate provisional o en su caso el definitivo en forma directa.

Cabe señalar al respecto que Código Federal de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, establece una forma directa de adjudicarse el bien subastado, por lo que el Artículo 1412 del Código de Comercio, establece que no habiendo postores, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el precio señalado en la última almoneda, así el 1412 bis, dispone que cuando la condena es superior al valor de los bienes y el certificado de gravámenes no aparecen acreedores, podrá el ejecutante pedir la adjudicación directa conforme al valor fijado en el avalúo. También el artículo 485 del Código Federal de Procedimientos Civiles, dispone: Si la condena es inferior, el ejecutante exhibirá el faltante del precio de contado u otorgará garantía, por lo que en el auto aprobatorio el Juez precisará una u otra forma de adjudicación, en este caso hay supletoriedad.

Lo anterior, implica que el ejecutante tiene el derecho a adjudicarse el bien, sin o con la presencia de postores, sólo que en la primera almoneda el valor de la adjudicación se le hará conforme al valor del avalúo en que se sacó a remate del bien subastado y cuando se saque la segunda almoneda, podrá adjudicarse el

---

<sup>114</sup> Robledo Villar, Antonio. Op. cit., pág. 75.

bien con la rebaja del veinte por ciento su valor; independientemente de que en el caso de que se presenten postores, éstos podrán hacer las pujas que consideren necesarias para mejorar la oferta y poder adjudicarse el bien rematado.

Para robustecer lo anterior, se cita la siguiente tesis jurisprudencial: REMATES. ADJUDICACIONES DE BIENES AL EJECUTANTE. SUPLETORIEDAD DE LA LEY CIVIL LOCAL: El artículo 1412 del Código de Comercio dispone que a falta de postores, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el precio que para subastarlos se les haya fijado en la última almoneda, pero nada dice respecto del precio de esa adjudicación en la primera. Por tanto, entratándose de la primera almoneda opera la supletoriedad de la ley procesal local, en cuyo artículo 561 se dispone que no habiendo postor, queda 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 en la almoneda o que se saquen de nuevo en pública subasta con la rebaja del veinte por ciento de la tasación. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CIRCUITO. A. R. 146/88. José del Carmen Delgado Palacios. 7 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Refugio Raya Arredondo. Srio. Miguel Blanco Cancino. TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Octava Epoca. Tomo: II. Segunda parte 2. pág. 474.

El ejecutante también podrá adjudicarse el bien, siempre y cuando la condena líquida cuantificada y resuelta en sentencia definitiva, que tenga a su favor sea superior a lo condenado y del certificado de gravámenes no aparecen acreedores, podrá pedir la adjudicación directa.

En cambio, si la condena es inferior al precio del bien a rematarse, podrá hacer uso del derecho que le consagra el artículo 485 del Código Federal de Procedimientos Civiles; exhibirá de contado el faltante, o bien, indicará la forma en que garantizará el saldo del precio, por ejemplo con el pago de los intereses y costas que se hayan fijado.

Por otro lado si no se presentan postores el ejecutante puede pedir la adjudicación de los bienes por el precio que en la última almoneda se haya fijado, por lo que al celebrarse la Tercera Almoneda, deberá tomarse de base el último precio fijado, no siendo sin sujeción a tipo, aún cuando lo prevea el artículo 584 del Código de Procedimientos Civiles, por no ser aplicable al Código de Comercio.

De lo anterior, cito la siguiente tesis jurisprudencial: REMATES, EL ARTÍCULO 584 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL NO ES SUPLETORIO DE CODIGO DE COMERCIO TRATANDOSE DE: De conformidad con los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, el remate de los bienes se hará en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho, y si éste no se presenta, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el precio que en la última almoneda se haya fijado. Por su parte el artículo 584 del propio ordenamiento, determina que si el ejecutante no solicita la adjudicación por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, o que se le entreguen los bienes en administración para que los productos se apliquen al pago de los intereses, del capital y de las costas, podrá pedir la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo. Ahora bien, entre los requisitos necesarios para que proceda la supletoriedad de una norma respecto de otra, se encuentra el relativo a que las disposiciones o principios con los que se vaya a llenar la deficiencia no contraríen, de algún modo, las bases esenciales del sistema legal en que se sustenta la institución suplida; por consiguiente, el dispositivo 584 del código local citado no es aplicable supletoriamente en cuanto a los remates, toda vez que dicho precepto prevé subastas sin sujeción a tipo y, por ello, no es compatible con las bases esenciales, ya precisadas, del sistema legal en que se sustenta la institución del remate en el Código de Comercio. SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 1.7o. c.9 C. AR. 2247/96. Eduardo Aguilar Aguirre y otra. 6 de marzo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Adolfo Olguin García. Sria. Teresa Bonilla Pizano. NOTA: Existe denuncia de contradicción número 29/97, pendiente de resolver en la Primera Sala.

### **3.7.1. En forma provisional.**

En la práctica vemos siempre que adjudicados los bienes al mejor postor ó al ejecutante como mejor postor, dentro del procedimiento que estable la ley en la Audiencia de Remate, ésta será en forma provisional, toda vez que, hasta en tanto se analice que se hayan llenado todos y cada uno de los requisitos formales y que la postura haya sido la verdaderamente idónea para adquirir y celebrar la compraventa del bien embargo, esto es sin vicio alguno, se dictará la sentencia de remate correspondiente donde se haya cubierto el pago de la compra, para ser adjudicado en forma definitiva, toda vez que en el momento de la diligencia se puede presentarse desde el diez por ciento del valor del avalúo.

Al respecto cito el contenido del artículo 482 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al código mercantil, que dice: “Cuando se hayan posturas, ofreciendo de contado solo una parte del precio, los postores exhibirán, en el acto del remate, el diez por ciento de aquella, 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 con 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.”<sup>(115)</sup>

### **3.7.2. En forma definitiva.**

Por otro lado y para el caso que nos ocupa, no deja sin entrever lo que establece el artículo 483 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, respecto del mejor postor que

---

<sup>115</sup> Op. cit., pág. 69.

pague de contado el precio total de la postura a quien sin más trámite debe adjudicarlo el Juez:

“Art. 483.- Cuando el importe de las posturas y mejoras se ofrezcan de contado, debe exhibirse en numerario o en cheque certificado a favor del tribunal, en acto del remate; y fincado éste a favor del postor que hubiere hecho la exhibición, se procederá en los términos de la parte final del artículo anterior.”<sup>(116)</sup>.

En este apartado entendemos en consecuencia, que se puede adjudicar los bienes al mejor postor en forma definitiva.

### **3.8.- Aprobación del remate.**

Para entender debidamente lo que es la aprobación del remate, el maestro José Becerra Bautista, ilustra diciendo que “...la aprobación del remate es un acto jurisdiccional que, partiendo del examen de todo el proceso seguido hasta el fincamiento, confirma la legalidad de éste y consecuentemente, la adjudicación de la propiedad de los bienes realizada. Por tanto el fincamiento queda sujeto a la aprobación posterior del Juez cuya resolución da eficacia jurídica al remate.

Aprobado el remate o la adjudicación al postor o el acreedor quedan dueños de la cosa, teniendo eficaz o indisoluble contrato y desde el punto de vista estrictamente teórico se cree que la venta se verifica desde el momento en que se finca el remate, pues es entonces cuando se unen dos voluntades, la del licitador y la del Estado Juez.”<sup>(117)</sup>

---

<sup>116</sup> Código Federal de Procedimientos Civiles. Op. cit., pág. 69.

<sup>117</sup> Becerra Bautista José. Op. cit., pág. 380.

Cabe señalar que la ley le da la oportunidad al deudor de pagar la deuda reclamada y recuperar su propiedad, por tanto el artículo 571 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado a la materia mercantil, establece: 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.” (118)

### **3.8.1. Sentencia Interlocutoria.**

Esta es la etapa más importante del procedimiento de remate, porque pone fin al mismo, y en tanto, el jurista Carlos Arellano García, nos explica que “...para la aprobación del remate es necesario que se produzca un acto del Juzgador para que el remate produzca los efectos jurídicos que le corresponden a la transmisión de dominio, este acto también se le llama Sentencia Interlocutoria que aprueba o no el remate.” (119)

Tal resolución es aquella que decide o no la aprobación del remate, siendo susceptible de apelar y la ley establece que sea en ambos efectos, por lo que es importante tomar en cuenta lo que establecen los artículos 581 y 588 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, relativos a la aprobación del remate.

“Art. 581.- Al declarar aprobado el remate, mandará el Juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de la postura y que se le entreguen los bienes rematados.

---

<sup>118</sup> Código de Procedimientos Civiles. Ibidem. pág. 97.

<sup>119</sup> Arellano García, Carlos. Op. cit., pág. 632.

Art.- 588.- 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 o por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si 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.”<sup>(120)</sup>

### **3.8.2. Auto Definitivo.**

El procesalista José Becerra Bautista explica sobre el auto aprobatorio del remate y dice: “El auto aprobatorio del remate es un quid declarativo, pues ese auto no puede revocar esa adjudicación, cuando se han satisfecho todos los requisitos legales que para la subasta señala el legislador. En otras palabras simplemente declara un hecho ya irremisiblemente acaecido, no solo entre las partes sino frente a los terceros. El auto aprobatorio no obstante de ser declarativo, se convierte en título para exigir, la entrega de la cosa y es la demostración de que el postor se convirtió en propietario de los bienes rematados.” <sup>(121)</sup>

Con lo anterior queda bien claro lo que significa el auto definitivo, pues en la práctica, concluye en la sentencia interlocutoria que dicta el Juez, aprobando o no el remate.

---

<sup>120</sup> Op. cit. pág. 99.

<sup>121</sup> Becerra Bautista, José. Op. cit. pág. 381.

### **3.9. Recurso de Apelación.**

Tomando como base que el recurso de apelación es el medio de defensa que la ley otorga a las partes del juicio y en caso de la sentencia de remate a cualquier postor que considere le cause agravios, éstos habrán de ser expresados en forma clara y concisa respecto de la resolución o auto que el juzgador emita y una vez admitido el recurso es de enviarse a la segunda instancia, la que habrá de confirmarse, modificarse o revocarse.

El jurista Hugo Alsina, sostiene que "...la inapelabilidad en este caso se refiere exclusivamente al ejecutado, porque la sentencia de remate es siempre apelable para el ejecutante, en cuyo favor están impuestos los trámites sumarios del procedimiento..."<sup>(122)</sup>

Lo manifestado en el párrafo inicial de este apartado, que indica que la sentencia de remate puede ser apelada por las partes en el litigio o por cualquier postor que así la solicite, dando el Juzgador la entrada o admisión de la misma, la segunda instancia decidirá sobre el resultado de las cuestiones que se vierten como agravios de los apelantes, confirmando, modificando o revocando la resolución dictada por el juez del conocimiento.

#### **3.9.1. Concepto.**

El maestro De Pina Vara, define al concepto de apelación, dándonos una amplia explicación del mismo y dice que es "...el medio ordinario de impugnación de las resoluciones jurisdiccionales que permite someter una cuestión ya decidida en primera instancia a la reconsideración de un juez superior, competente para darle la solución que estime arreglada a derecho, tomando en cuenta los agravios formulados al efecto por la parte recurrente. La apelación es el más importante de

---

<sup>122</sup> Alsina, Hugo. Op. cit., pág. 327.



los recursos judiciales ordinarios. Mediante éste, la parte vencida en primera instancia obtiene un nuevo examen y fallo de la cuestión debatida por un órgano jurisdiccional distinto, que en la organización judicial moderna es jerárquicamente superior al que dictó la resolución recurrida (tribunal de segunda instancia). Por medio de este recurso el juicio pasa de la primera a la segunda instancia, sin que después de ésta, en el derecho mexicano, quepa ninguna otra, si bien la sentencia recaída en apelación puede ser impugnada, utilizando el juicio de amparo.”<sup>(123)</sup>

La definición que da el Doctor Humberto Briseño Sierra, sobre la impugnación, dice que “...la aplicación del instar con un fin particular individualizado; teniendo la peculiaridad que singulariza a este tipo de instancia como aquella pretensión de resistir la existencia producción o efectos de cierta clase de actos jurídicos”.<sup>(124)</sup>

De la anterior definición se entiende que la impugnación es un medio de defensa e instrumento para hacer que una segunda instancia, revise la resolución del juzgador que conoce del juicio inicial y si lo considera legalmente procedente de acuerdo a los agravios esgrimidos cambie la resolución emitida.

Confirmando lo anteriormente dicho, dentro de cualquier procedimiento judicial, debemos enfocarnos a la definición que contiene el Código de Comercio en su artículo 1336, que dice: “Art.- 1336.- Se llama apelación al recurso que se interpone para que el tribunal superior confirme o revoque las resoluciones del inferior, que puedan ser impugnadas por la apelación.”<sup>(125)</sup>

### **3.9.2. Características.**

Respecto a las características de la apelación el maestro Briseño Sierra menciona los requisitos y los presupuesto, definiéndolos de la siguiente manera:

---

<sup>123</sup> De Pina Vara, Rafael. *Ibidem.* pág. 88.

<sup>124</sup> Briseño Sierra, Humberto. *Derecho Procesal.* Vol. 2. Edit. Oxford. México. 2004. pág. 1484.

<sup>125</sup> *Ob. cit.* pág. 96.

“Los requisitos de la impugnación atañen al tiempo, forma y contenido, puesto que toda impugnación debe hacerse en tiempo cierto y se requiere una forma, una determinada consistencia del acto donde puede incluirse el lugar de presentación, en cambio el contenido es el dato que individualiza a la impugnación, que unas veces queda en la simple manifestación de voluntad de combatir y la minuciosa expresión de hechos y fundamentos de derecho, motivación, expresión de agravios o conceptos de violación.

En relación a los presupuestos, comprenden diversos aspectos donde ante todo se encuentra la competencia del destinatario del acto, necesariamente una autoridad después, el modo de sustanciar, una vía adecuada a la impugnación y por último un objeto que enlazado al supuesto de la conducta combatida, da el resultado eficiente de la instancia.

En cuanto al fin de la impugnación el Juzgador puede llegar al mismo resultado o a uno diverso, confirmación, modificación o revocación, llamada en la doctrina española la reposición, en la que la autoridad revisa la conducta atacada mirando las consecuencias o resultado concretos.”<sup>(126)</sup>

Teniendo conocimiento de estas características de la impugnación o apelación, encuentro con claridad todos los actos jurídicos tanto del apelante o impugnante como del juzgador, quien aplica la ley para llegar a determinar la modificación o revocación, es decir, pone otra resolución en lugar de la impugnada o simplemente la confirmación tras un minucioso estudio y valoración de lo combatido.

### **3.9.3. Admisión en ambos efectos.**

Para iniciar el análisis de este aparatado, el procesalista Cipriano Gómez Lara, explica los efectos de la admisión y menciona: “Los efectos de la admisión

---

<sup>126</sup> Briseño Sierra Humberto. Ob. cit., pág. 1486.

pueden ser el devolutivo y el suspensivo, debiendo definir el juez en el acto de la admisión en que efecto lo admite, si en el efecto devolutivo o en suspensivo. Efecto devolutivo implica el reenvío del asunto al superior para que éste conozca y decida. La apelación puede ser es suspensiva cuando se admite en ambos efectos, implica que quedan en suspenso las consecuencias de la resolución impugnada , entre ellas la ejecución de la misma.”<sup>(127)</sup>

Es importante mencionar que el Código de Comercio ordena en el artículo 1338, que la apelación puede admitirse en dos casos y en el artículo 1339 la procedencia de la apelación en los juicios mercantiles, estableciendo:

“Art. 1338. La apelación puede admitirse en el efecto devolutivo y en el suspensivo o sólo en el primero.

“Art. 1339. En los juicios mercantiles, tanto ordinarios como ejecutivos procederá la apelación en ambos efectos:

- I. Respecto de sentencias definitivas; y
- II. Respecto de sentencias interlocutorias o autos definitivos que pongan término al juicio, cualquiera que sea la naturaleza de éste.

En cualquier otra resolución que sea apelable, la alzada sólo se admitirá en el efecto devolutivo.”<sup>(128)</sup>

En caso de los remates en materia mercantil, hago la aclaración que no existe supletoriedad para el Código de Procedimientos Civiles, con lo que respecta a las apelaciones, por lo que se aplica el artículo citado 1339 fracción II, podemos incluir la resolución para darle trámite en ambos efectos.

Cabe hacer el comentario que no todos los Magistrados de las Salas (segunda instancia), están de acuerdo que las resoluciones que dirimen el remate,

---

<sup>127</sup> Gómez Lara Cipriano. Teoría General del Proceso. 8ª. Ed., Editorial Harla, S.A. de C.V., México, 1990. pág. 214.

<sup>128</sup> Código de Comercio, ob. cit.,pág. 96.

se admitan en ambos efectos, por lo que algunas aplicando su criterio sólo las tramitan en efecto devolutivo. En el criterio de la sustentante es preferible se admita la apelación respecto del remate, en ambos efectos, por que se suspende el procedimiento hasta en tanto se resuelva la legalidad del remate y se remiten los autos principales y documentos.

No obstante lo anterior, el artículo 580 del Código de Procedimientos Civiles, establece que la resolución que apruebe o desaprobe el remate será apelable en ambos efectos.

“Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en alta voz por si mismo o mandará darles lectura con la Secretaría para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el juez decidirá cuál sea la preferente.

Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si algunos 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 hecha la pregunta correspondiente, no se mejorare la última postura o puja, declarará el tribunal fincado el remate a favor de postor que hubiere hecho aquella y lo aprobara en su caso.

La resolución que apruebe o desaprobe el remate será apelable en ambos efectos.” <sup>(129)</sup>

Es importante saber quien puede apelar de la sentencia y el artículo 1337 del Código de Comercio, resuelve lo siguiente:

“Pueden apelar de una sentencia:

---

<sup>129</sup> Op cit. pág. 98.

- I.- El litigante condenado en el fallo si creyere haber recibido algún agravio;
- II.- El vencedor que, aunque haya obtenido en el litigio, no ha conseguido la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de las costas y;
- III.- La parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta al notificársele la admisión de ésta, o dentro de los tres días siguientes a esa notificación. En este caso la adhesión al recurso sigue la suerte de éste.” (130)

En este orden de ideas, se incluye el criterio de Marco A. Téllez Ulloa, sobre las “...Consecuencias que produce la apelación que se admite en efecto suspensivo:

- 1.- Suspende la ejecución de la sentencia o del auto.
- 2.- Extingue la jurisdicción del juez en el juicio.
- 3.- La admisión de la apelación en el efecto suspensivo, limita la actuación del juez a emplazar a las partes para que se presenten al tribunal de alzada a substanciar el recurso.” (131)

#### **3.9.4. Admisión en un solo efecto.**

El maestro Cipriano Gómez Lara, manifiesta sobre la admisión en un solo efecto o efecto devolutivo, que “...la admisión en efecto devolutivo es lo contrario al efecto suspensivo, toda vez que es ejecutivo o ejecutable, lo que significa que la resolución impugnada no queda en suspenso, en cuanto a sus consecuencias y ejecución, ya que ésta puede llevarse adelante sin perjuicio del trámite mismo del recurso.” (132)

Asimismo Téllez Ulloa, explica respecto a las consecuencias mismas que produce la apelación que se admite en efecto devolutivo:

---

<sup>130</sup> Código de Comercio. Op cit. pág. 96.

<sup>131</sup> Téllez Ulloa, Marco A. El Nuevo Enjuiciamiento mercantil reformado. Edit. Sufragio, S.A. de C.V., México 1998. pág. 799.

<sup>132</sup> Cipriano Gómez Lara. Teoría General del Proceso. Op. cit., pág. 214.

“1.- No suspende el cumplimiento ni la ejecución de los autos así como de las interlocutorias.

2.- Otro efecto, del auto que admite la apelación, ya sea en el efecto devolutivo o suspensivo, es la suspensión de la jurisdicción del a quo, de suerte, que no pueden recibir ni admitir el desistimiento de la apelación, aún cuando venga con el consentimiento de la parte apelada; no puede recalificar el grado ni revocar la apelación que fue mal admitida, aún cuando al interponerla no se legitime el apelante o bien porque es inapelable. Estos detalles se deben de enunciar en la substanciación de la apelación. Sin embargo la jurisdicción del juez para seguir actuando en el juicio en cuestiones ajenas a la admisión del recurso, no se suspenden.”<sup>(133)</sup>

Al caso que nos ocupa, cito la siguiente tesis jurisprudencial en relación a la adjudicación en materia mercantil:

ADJUDICACION EN MATERIA MERCANTIL. EL AUTO QUE LA APRUEBA ES APELABLE. El artículo 1341 del Código de Comercio, exige para que la apelación proceda en contra de un auto, que el gravamen causado no pueda repararse en la sentencia definitiva, y como esta situación existe sin duda respecto de los autos que se dicten con posterioridad a la sentencia, debe concluirse que en contra del que aprueba la adjudicación, esto es, que declara fincado el remate a favor del acreedor, procede el recurso de apelación, si se trata de un asunto cuya cuantía excede de la fijada en el artículo 1340 de la misma codificación.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. A.R. 109/91, Jorge Vázquez Terán y otra. 19 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Srio. Armando Cortés Galván. TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo IX. Febrero. pág. 125.

---

<sup>133</sup> Téllez Ulloa Marco A. Ob. cit., pág. 799.

APELACION EN MATERIA MERCANTIL, CONTRA EL AUTO QUE APRUEBA EL REMATE. PROCEDE SOLO EN EFECTO DEVOLUTIVO. El auto probatorio del remate, en materia mercantil, es recurrible en el solo efecto devolutivo y no en ambos efectos, puesto que el artículo 1339 del Código de Comercio establece que en los juicios mercantiles tanto ordinarios como ejecutivos, procede la apelación en ambos efectos respecto de las sentencias definitivas e interlocutorias que resuelvan sobre personalidad, competencia o incompetencia de jurisdicción, denegación de prueba o recusación interpuesta, precisando categóricamente que en cualquiera otra resolución que sea apelable, la alzada solo se admitirá en el efecto devolutivo. De ahí que, aplicando la regla general del artículo 1341 del mismo ordenamiento, relativa a que procede la apelación contra los autos que causen un gravamen que no puede repararse en la definitiva, o si la ley expresamente lo dispone, se concluya que el auto en que se aprueba el remate es apelable en el solo efecto devolutivo, por no tratarse de ninguno de los casos en que la apelación procede en ambos efectos. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO. A.R. 240/88. Antonio Nacoud Askar. 26 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Ernesto Rosas Ruiz. Srio. Jesús S. Fraustro Macareno. TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo II Segunda Parte-1. Pág. 95.

ADJUDICACION EN MATERIA MERCANTIL. EN CONTRA DEL AUTO QUE LA APRUEBA DEBE AGOTARSE EL RECURSO PROCEDENTE, PREVIAMENTE AL JUICIO DE AMPARO. El auto que aprueba la adjudicación, esto es, que declara fincado el remate a favor del acreedor, causa un gravamen que lógicamente no es susceptible de ser reparado en sentencia definitiva; por tanto, el agraviado, previamente a la proposición del juicio de garantías, debe agotar el recurso de apelación previsto en el artículo 1341 del Código de Comercio o el de revocación contemplado en el artículo 1334 de esa misma legislación según sea el caso, con el objeto de acatar el principio de definitividad. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. A.R. 109/91. José Galván

Rojas. Srio. Armando Cortés Galván. TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo IX. Febrero. Pág. 204.

### **3.10. Ejecución de sentencia.**

Tomando en consideración el estudio del tema, se considera que es la fase última para concluir un juicio, en la cuál al no ser cumplimentada, es de aplicarse la ejecución forzosa de la misma. Al respecto el maestro Cipriano Gómez Lara, explica: “Cuando el vencido desobedezca el mandato contenido en la resolución y falta al cumplimiento voluntario abre paso a la ejecución forzosa. La ejecución forzosa de la sentencia es una consecuencia necesaria de la naturaleza del mandato de autoridad que corresponde a toda resolución judicial y se halla impuesta, además, para impedir dentro de lo humanamente posible que queden fallidas, por voluntad del vencido, las legítimas pretensiones del vencedor. La ejecución forzosa de la sentencia se plantea como una exigencia de su eficacia práctica, cuando la parte vencida no se presenta a cumplir voluntariamente. Constituye la ejecución de la sentencia una etapa del proceso dirigida a hacer efectivo el fallo judicial” <sup>(134)</sup>

Por su parte el maestro Briseño Sierra dice: “...que el supuesto indispensable del procedimiento de ejecución es un documento donde el artículo 16 constitucional mexicano exige un mandato y las leyes procesales suelen referirse a la forma de la sentencia judicial.” <sup>(135)</sup>

También debe de tenerse en cuenta que después de haberse fincado el remate y aprobado el mismo por sentencia, habiendo transcurrido el término para apelar, ésta causa ejecutoria por ministerio de ley o sea sin declaración judicial,

---

<sup>134</sup> Cipriano Gomez Lara. “Teoría General del Proceso”. Ob. cit., pág. 396.

<sup>135</sup> Briseño Sierra Humberto. Ob. cit., pág. 1512.



para entonces se deberá solicitar se pasen los autos al Notario a efecto de tirar la escritura correspondiente.

De lo anterior es pertinente citar la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice: REMATE. TRANSCURRIDO EL TÉRMINO PARA IMPUGNARLO, EL AUTO EN QUE SE FINCA, CAUSA EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LA LEY, SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL. El auto que finca el remate en un procedimiento mercantil, cuando no se recurre por ninguna de las partes en el juicio, en términos del artículo 470 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, aplicado supletoriamente al de Comercio, causa ejecutoria por ministerio de ley, sin que sea necesario que exista declaración judicial expresa en ese sentido. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. A.R. 113/89. Eduardo Luna Neve y otro. 3 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Partido. Srio. Martín Amador Ibarra. TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo XV-II Febrero. Tesis VI.1o. 203 C. Pág. 521.

### **3.10.1 Protocolización ante Notario.**

El jurista Bruno Cruz Jiménez, explica el contenido del artículo 1412 bis 1 del Código de Comercio reformado, que establece que “tratándose de la adjudicación de inmuebles, el Juez y el adjudicatario sin más trámites, otorgarán la escritura pública correspondiente ante el fedatario público, esto es, sin concedérsele término al deudor de que firme la escritura.”<sup>(136)</sup>

“Art. 1412 Bis 1. Tratándose del remate y adjudicación de inmuebles, el juez y el adjudicatario, sin más trámite, otorgarán la escritura pública correspondiente ante fedatario público.”<sup>(137)</sup>

---

<sup>136</sup> Cruz Jiménez Bruno. Ob. cit., pág. 73.

<sup>137</sup> Código de Comercio. Ob. cit., pág. 158.

Acertadamente este precepto precisa que tratándose de inmuebles suprime la notificación al ejecutado para la firma de la escritura que contenía el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, atento a que el juez y el adjudicatario, sin más trámite otorgará la escritura correspondiente.

### **3.10.2. Firma directa de la escritura por el Juez y Adjudicatario.**

En este caso, el Código Federal de Procedimientos Civiles, es de aplicarse supletoriamente al Código de Comercio, establece en sus artículos 494 y 495 lo siguiente:

“Art. 494. 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 la postura y que se le entreguen los bienes rematados.

Art. 495. 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.”<sup>(138)</sup>

Aquí también comenta Cruz Jiménez, “...que el artículo 494 del Código Federal de Procedimientos Civiles, dispone que otorgada la escritura de venta correspondiente, se entregarán los bienes rematados, siendo aplicable este precepto al Código de Comercio y debe respetarse que antes de la entrega de los bienes se escribire.”<sup>(139)</sup>

---

<sup>138</sup> Código Federal de Procedimientos Civiles. Op. cit. pág. 70.

<sup>139</sup> Cruz Jiménez, Bruno. Op. cit., Pág. 74.

De lo anterior, se observa que la ley establece un tipo de seguridad para el adjudicatario, toda vez que si el deudor se negare a firmar la escritura dentro del término fijado, el Juez la podrá firmar en su rebeldía otorgándole la escritura del bien inmueble subastado al adjudicatario sin más trámite, previo pago de contado, el cuál satisfaga la pretensión del actor o acreedores en su caso.

## **CAPITULO CUARTO.**

### **PROPUESTA.**

#### **4.1 POSESION DE BIENES: Posesión Jurídica.**

El maestro Antonio de Ibarrola, habla sobre la posesión, iniciando que “su raíz latina, del verbo possum, potesposse, potui: poder” es tan importante que la ha hecho entrar en la definición de felicidad a la que considera como el descanso en la posesión del bien deseado, por lo que narra que una de las tragedias del campo mexicano consiste en que la reforma agraria se llevó a cabo en una forma tan cruda que “destruyó la confianza en la estabilidad de la posesión de la tierra”. Asimismo cita la definición de Rojina Villegas, que considera como una de las más explícitas en el concepto de posesión y afirma que la posesión “puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento animo domini, o como consecuencia de un derecho real o de un derecho personal o sin ningún derecho”. El maestro Ibarrola concluye con los siguientes puntos: “1.- Al decir que la posesión es un estado de hecho, afirma que cae bajo el dominio de los sentidos. Es un contacto material del hombre con la cosa. 2.- Por virtud de ese estado de hecho, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa. 3.- Como manifestación de ese poder, el titular ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren de ordinario al aprovechamiento de la cosa. 4.- Por último, ese poder físico puede derivar de un derecho real, de uno personal o no reconocer la existencia de derecho alguno. En relación con la última proposición, anticipemos que normalmente el que tiene un derecho casi siempre ejercita la posesión; pero muchas veces se ejerce la posesión sin derecho alguno.”<sup>(140)</sup>

---

<sup>140</sup> De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. 7ª. Ed. tercera impresión. Porrúa. México. 1998. págs. 147-148.

El maestro Ibarrola comenta que "...los romanos ante el problema de la posesión consideraron ante todo el poder físico y material y decidieron que la posesión sólo podía recaer en bienes corpóreos: *Possessio Rei* y que propiedad entraña un poder jurídico sobre las cosas: la posesión un poder meramente material y que no constituye un derecho, sino un simple hecho: *res facti, non juris* (cosa de hecho, no de derecho) y que con el tiempo fue saliendo la posesión en Roma del estado primitivo que sólo admitía la posesión de bienes corpóreos y entonces se admitió que podía ejercitarse sobre una cosa un simple derecho de servidumbre: a esto se llamó *possessio juris*, o *quasi possessio*, así salió la posesión del dominio de las cosas para trasladarse al de los derechos".<sup>(141)</sup>

También es importante mencionar que el maestro Rafael de Pina Vara, define la posesión sencillamente como "...goce de un derecho, asimismo refiere que en el derecho romano la posesión consistía en la mera tenencia o detentación de la cosa, que carecía de la protección interdictal o juicio posesorio."<sup>(142)</sup>

Por otro lado Leopoldo Aguilar nos habla sobre la definición y alcance la posesión: "el hecho de la posesión nace de la propiedad y que conceptualmente la posesión originaria o sea a título de dueño, necesita para su debida comprensión el concepto de propiedad, toda vez que es una cuestión de hecho que genera consecuencias jurídicas, por lo que al estudiar la complejidad del concepto de posesión, se han designado tres situaciones enteramente distintas: es poseedor el propietario, ya que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre la cosa con un poder físico sobre ella y ejercitar los actos de goce y de disfrute; es decir, la posesión como parte integrante del derecho de propiedad. También se ha llamado posesión al estado de retención de una cosa, sin ser propietario, pero que desea llegar a serlo; en este caso encontramos a un poseedor que tiende a la propiedad y, finalmente con la misma palabra designa la situación de un poseedor derivado, es decir de una persona que retiene la cosa en virtud de un derecho

---

<sup>141</sup> *Ibíd.* pág. 151.

<sup>142</sup> De Pina Vara, Rafael. *Op. cit.*, pág. 411.

personal o real, pero sin pretender ejercer el derecho de propiedad, ni llegar a adquirirla.

En cuanto al alcance de la posesión, está determinado por los bienes que son susceptibles de posesión, en los cuáles se necesita distinguir: bienes corporales o bienes incorporales; entre los bienes incorporales los derechos reales y los derechos personales y los bienes de propiedad de los particulares y bienes del dominio público. En su primera época los romanos sólo admitieron la posesión de los derechos corporales, puesto que sólo sobre ellos se podía ejercer un poder de hecho, pero posteriormente admitió la posesión de los derechos, puesto que lo que se está poseyendo es el derecho sobre la cosa, no la cosa misma. En los cuáles los romanos identificaron la cosa objeto del derecho con el derecho de propiedad, por lo que para ellos poseer el derecho de propiedad equivale a poseer la cosa misma.

La posesión está limitada por otro concepto: sólo son susceptibles de posesión los derechos que puedan ser apropiados y para ser apropiados necesitan estar en el comercio; por tanto son susceptibles de posesión los bienes de propiedad privada de los particulares, y en cuanto a los bienes de dominio público, sólo los bienes propios son susceptibles de posesión, ya los demás son inalienables e imprescriptibles.

Por lo que hace a la posesión de los derechos reales está uniformemente admitida desde el derecho romano y no para el derecho personal, sin embargo nuestra legislación positiva, admite la posesión de los derechos sin distinguir que sean reales o personales, además cuando se tiene una cosa en virtud de un derecho personal, surge la duda si se es o no poseedor o se trata de un detentador, donde la doctrina objetiva admite la posesión derivada y nuestro Código Civil así lo reconoce.”<sup>(143)</sup>

---

<sup>143</sup> Aguilar Carvajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Edit. Porrúa. 3ª. Edic. México 1975. págs. 217, 218 y 219

Por otro lado y para mayor comprensión al estudio que nos ocupa, Aguilar Carvajal, cita la Teoría de Savigny, la cuál dice: “La posesión es una relación o estado de hecho, que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva, de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa, con el animus domini o intención de conducirse como propietario. También nos habla sobre la posesión originaria donde dice que “el justo título es la esencia de la posesión originaria que equivale al concepto de propietario y si falta se convierte en derivada o de mala fe. Las cualidades de la posesión originaria son que ésta sea pacífica, continua y pública. Pacífica cuando no se ha adquirido por medio de violencia, toda vez que si la posesión se adquiere con violencia, se consideraba de mala fe. Continua, cuando la continuidad consiste de acuerdo con nuestro derecho, en que no haya sido interrumpida la posesión por alguno de los medios previsto por el derecho y Pública cuando se disfruta de modo que puede ser conocida por todos los interesados, el código vigente presume la publicidad cuando se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.”<sup>(144)</sup>

Otras condiciones exigidas por la doctrina francesa exige en la posesión, además de las cualidades mencionadas, la que la posesión sea cierta, la certeza en la posesión consiste en que no haya duda respecto a que la posesión que se tenga tienda a adquirir el dominio, la falta de certeza, daría lugar al vicio de equívoco, el vicio destruye la existencia de la posesión y la vuelve jurídicamente inútil.

Es importante mencionar para mayor comprensión del tema, lo que dispone el Código Civil en su Libro Segundo De los bienes, Título Tercero “De la Posesión”, Capítulo Único; en los siguientes artículos:

“Art. 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

---

<sup>144</sup> *Ibidem.* pág. 233.

Art. 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro una posesión derivada.

Art. 793.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

Art. 794.- Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Art. 795.- Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario o por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

Art. 798.- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión de dueño de la cosa o derecho poseído.

Art. 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.



Art. 828.- La posesión se pierde: I.- Por abandono; II.- Por cesión a título oneroso o gratuito; III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio; IV.- Por resolución judicial; V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año; VI.- Por reivindicación del propietario y; VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

Art. 829.- Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlo o cuando no se ejercer por el tiempo que baste para que quedan prescritos.”<sup>(145)</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, concluyo que la posesión jurídica es aquella derivada de un título o contrato, de un documento como por ejemplo un contrato de compraventa, contrato de comodato, de arrendamiento, de cesión onerosa gratuita o sea deriva de la traslación de dominio.

La posesión originaria es a través de un derecho real del propietario, donde a través de un acto se le dio la translación de dominio. La posesión derivada constituye un derecho personal en la cuál mediante un acto jurídico (contrato) se tiene la posesión de la cosa, por tanto de un derecho personal deviene la posesión derivada.

## **4.2 TRAMITE ADMINISTRATIVO.**

### **4 2. 1. Ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**

La sustentante comienza este apartado con las funciones del Registrador Público, en las cuales cita al maestro Antonio Robledo Villar, quien describe las funciones e importancia que tiene el Registrador Público y dice que “Generalmente

---

<sup>145</sup> Código Civil. Op cit., pág. 101-102-103.

el Registro Público es considerado una institución legal y sólo desde esta perspectiva la adjudicación de bienes inmuebles precisa de su auxilio. Importan las funciones que aquél desarrolla en la ejecución forzosa y que bajo las características de independencia, calificación y responsabilidad, son relativas a la información pública de los datos contenidos, así como a una importante colaboración con el Órgano Judicial en la enajenación pública, por ello la realización forzosa y posterior adjudicación de bienes inmuebles queda incompleta cuando se desconocen las funciones complementadoras que corresponden a la institución del Registro y que constituyen un elemento de vital importancia en todo este proceso. Ante esto es importante la publicidad registral que tiene por objeto garantizar la seguridad jurídica y proteger el tráfico de bienes en salvaguarda de los derechos del adquirente y terceros. La función del Registrador comienza a instancia del Órgano Jurisdiccional con la emisión de la certificación de cargas y gravámenes y facilita el acceso a los autos judiciales para que si les conviniere puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes.”<sup>(146)</sup>

Continúa Robledo Villar, explicando el procedimiento registral: “Desde que el documento susceptible de acceder al Registro Público es emitido por el órgano jurisdiccional hasta que se logra la efectiva inscripción, acontecen una serie de actuaciones que integran un determinado procedimiento mas próximo a la actuación administrativa que a la función judicial. Su punto de partida es la presentación en el Registro que resulte competente a aquél donde radique el bien inmueble, del título o en su caso, del documento judicial que contenga los actos relativos al dominio que deban ser inscritos, de manera que el titular del Registro ha de intervenir siempre que su actuación sea solicitada, debiendo ceñirse a lo interesado o solicitado y en consecuencia, para el supuesto de la adjudicación judicial se encuentran perfectamente legitimados para instar la inscripción registral de forma directa tanto el nuevo titular de la propiedad realizada, como quien la transmite.”<sup>(147)</sup>

---

<sup>146</sup> Robledo Villar Antonio. Op. cit., pág. 336.

<sup>147</sup> Op. cit., pág. 339.

Se entiende que la función jurisdiccional corresponde a los jueces y este impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, así como a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales y así conseguir la ejecución de las sentencias o resoluciones firmes.

Asimismo Robledo Villar, explica sobre la naturaleza jurídica de la atribución del Registrador: “ha sido analizada como una especie de función administrativa y también como desempeño de jurisdicción voluntaria, siendo esta última la más aceptada. Actuación registral avalada por la independencia, responsabilidad e indelegabilidad, resumiéndose en la imposición de una tarea cognoscitiva e interpretadora del título presentado, al examinar cada uno de los requisitos necesarios para la inscripción, consistiendo en la aplicación del derecho al caso concreto, operación mediante la cuál el Registrador llega a la conclusión o no que el título presentado merece la protección registral, al tiempo de la comprobación de los requisitos legales de validez y eficacia junto con la concordancia de la realidad con el Registro.”<sup>(148)</sup>

Deduciendo de lo anterior, la práctica del Registrador consiste en calificar bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las escrituras para ser asentadas en el registro, esto es, la verificación de los requisitos formales y de contenido necesarios para la inscripción. Asimismo coadyuva ampliamente con el órgano ejecutor en el procedimiento de apremio, informándole la existencia de ulteriores asientos que pudieran afectar el embargo anotado y a su vez el Juez pueda tomar las medidas que estime necesarias para que la ejecución sea eficaz

Tomando en cuenta la importancia de lo anteriormente dicho, cito lo que dispone el artículo 472 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que dice: “No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya

---

<sup>148</sup> Ibidem. pág. 342.

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 en dicho certificado. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al periodo o periodos que aquél no abarque.”<sup>(149)</sup>

Ahora bien, una vez que se haya aprobado el remate y se resuelva mediante sentencia interlocutoria dicha aprobación, ésta primeramente debe causar estado, a efecto de que el Juez pueda ordenar tirar la escritura de adjudicación ante Notario Público, como lo dispone el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: “Art. 581.- Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que 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.”<sup>(150)</sup>

Finalmente como efectos de la escritura, el Código Federal de Procedimientos Civiles, establece en el Artículo 496.- “Otorgada la escritura, podrá el Tribunal, al comprador, en posesión de los bienes rematados, si lo pidiere, con citación de los colindantes, arrendatarios, aparceros, colonos y demás interesados que se tenga noticia.”<sup>(151)</sup>

La sustentante hace una debida interpretación de lo anterior y dice que resumiendo lo anterior y tomando en cuenta la formalización del acto, la sentencia interlocutoria que apruebe el remate, que se conceda un término de cinco días para la entrega del saldo de la cantidad, a más tardar, entonces surtirá efectos esa resolución cuando se cumpla, o sea no siempre es cierto que al dictar la sentencia que aprueba el remate el Juez conceda un término de tres días para otorgar la escritura, porque puede ser que la propia resolución conceda término de cinco días para cumplir con la exhibición del saldo de la adjudicación y es

---

<sup>149</sup> Op cit., pág. 68.

<sup>150</sup> Op cit., pág. 98.

<sup>151</sup> Op cit., pág. 70.

entonces cuando se exhibe la cantidad, cuando surte efecto esa resolución, por lo que es ahí cuando surte efectos la sentencia, entonces ya le sirve de título, independientemente de que no lo establezca la ley en ese sentido, ya que la formalización de la adjudicación tiene el carácter meramente administrativo, es decir que con la adjudicación que se haga en la audiencia de remate, el inmueble ya salió del patrimonio del deudor.

Por lo que cabe mencionar que la anotación ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es distinta en diversos juicios, por ejemplo en los Ejecutivos Mercantiles se inscribe el embargo, en los Especiales Hipotecarios, se anota la demanda o cédula hipotecaria y en los juicios Ordinarios Civiles, se anota el embargo, en los cuáles finalmente se inscribe escritura de adjudicación que ordena el Juez.

#### **4.2.2 Gravámenes entre derechos reales y derechos personales y su distinción.**

En los Derechos reales se dice que son todos aquellos que corresponden a los juicios en los que se trate de bienes inmuebles y son inscribibles.

Los derechos personales no son inscribibles, no obstante cuando se promueve un juicio de donde deviene una acción personal en la que se involucra bienes inmuebles, por ejemplo un juicio de prescripción o en un cumplimiento de contrato de compraventa, se aplica lo dispuesto en el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

“Cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el Juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal,

siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del Juez.” (152)

En cuanto a la distinción que existe entre los gravámenes entre derechos reales y personales, como anteriormente se menciona, los primeros son sujetos de inscripción y los segundos en forma directa no son inscribibles, con excepción de aquellos que conlleven una acción que ejercitar dentro de un juicio y al caso concreto.

A continuación se cita lo que dispone el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 3005 y 3042, donde se señalan los inmuebles inscribibles:

“Art. 3005.- Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

II.- Las resoluciones o providencias judiciales que consten de manera auténtica.

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos se haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá ser firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuáles se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar.

---

<sup>152</sup> Op. cit., pág. 54.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”<sup>(153)</sup>

Además es importante mencionar que para el caso de la adjudicación judicial el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no hará ninguna inscripción sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos por concepto de transmisiones patrimoniales que habrá de realizarse ante la oficina competente.

Por último se hace mención a que sólo el Órgano Judicial emite un mandamiento de cancelación de cargas, el cuál también esta sujeto a la calificación registral.

Habiendo analizado el procedimiento judicial para llevar a cabo una venta de bienes inmuebles por medio de remate público, como propuesta del presente trabajo de tesis, se pueden advertir algunas deficiencias o imparcialidades en la ley en relación a los requisitos necesarios que deben cumplirse para preparar audiencia de remate, por lo que la sustentante se permite proponer:

Primeramente, reformar el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado al Código Mercantil, que establece: “La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado o sentenciado”, considerándose que el tiempo previsto para la ejecución de las sentencias es excesivo, incluso para los remates excesivo e innecesario, por lo se propone que este plazo no exceda de seis meses a efecto de evitar los siguientes inconvenientes:

---

<sup>153</sup> Op cit., págs. 254-259.

1. Evitar el retraso del procedimiento mercantil entablado ante autoridad judicial.
2. Evitar la generación de los intereses de la deuda establecida y condenada en perjuicio del ejecutado.
3. Evadir la intervención de intermediarios que se interesen en los bienes que hacen de la subasta un negocio propio.

Atento a las consideraciones apuntadas, se propone que el texto del artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles, quede redactado como sigue:

**“La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará cinco años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado y en caso de remates, la acción para pedir la ejecución de la sentencia que ordene sacar a remate los bienes muebles e inmuebles embargados durará seis meses, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado, con excepción de los juicios hipotecarios por versar sobre créditos preferentes.”**

En segundo lugar, se aconseja reformar el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado a la materia mercantil, que dice: “Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere” y visto que no se tiene ningún término para que intervengan en el avalúo si les conviniere, los mismos cuenten con un término de quince días para hacer valer su derecho, a partir de la fecha que se les haga la notificación del estado del juicio, salvo los derechos reales (hipoteca, porque pueden ser créditos preferentes), evitando así el retraso del juicio, proponiéndose en consecuencia que el artículo 567 tenga el siguiente texto:

**“Si del certificado aparecieren gravámenes se hará saber a los acreedores el estado de ejecución del juicio para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere, quienes contarán con quince días hábiles para hacer valer cualquier derecho que tuvieren que ejercitar, excepto los acreedores preferentes en los juicios hipotecarios.”**



En tercer lugar, se recomienda reformar el artículo 570 del ordenamiento procesal civil invocado, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, que actualmente establece: “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 del Juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo 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 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.” Por lo que se considera que ampliándose los lugares de anuncio de los remates, como son en la puerta del mismo inmueble sujeto a subasta, en casas de cultura o mercados cercanos al inmueble, habrá mayor difusión y, en consecuencia, mayores posibilidades de que se presenten postores que puedan mejorar las posturas.

En consecuencia, se propone que el artículo 570, quede redactado como sigue:

**“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 del Juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y entre la última y la fecha del remate, igual plazo y permanentemente y hasta la fecha del remate en la puerta del inmueble y en la casa de cultura más cercana al bien. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta 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.”**

## **CONCLUSIONES:**

PRIMERA.- La figura jurídica del remate, en la época romana dio origen a muchas instituciones debido a la necesidad de la creación de leyes que rigieran una sociedad y fue creciendo al paso del tiempo, ya que fue uno de los imperios más grandes y poderosos en la época.

SEGUNDA.- A dicha figura se le llamaba adjudicatio que significa adjudicación, acción que tenía por objeto efectuar asignaciones de propiedad a la persona que tuviere derecho, constituyendo uno de los modos de adquirir la propiedad, mediante la transmisión de la misma, en la que habiéndose agotado todo un procedimiento, el Magistrado confería al Juez del conocimiento autorización para efectuar transmisión de propiedad a la persona que tenía derecho de entre las partes que intervenían en el proceso.

TERCERA.- En diversos países se lleva la práctica del remate de bienes muebles e inmuebles de manera muy semejante en relación a su objetivo, dando conclusión al juicio con la ejecución ordenada a través de una sentencia que emite el juzgador que conoce del juicio inicial, quien de acuerdo a su competencia resuelve determinando la venta de los bienes embargados para así resarcir el daño causado a la parte acreedora.

CUARTA.- La controversia doctrinal reside en que si se constituye o no un contrato de compra venta, toda vez que no existe el consentimiento del deudor, pero a falta de pago de éste, se inicia la primera etapa ejecutiva denominada embargo y como segunda etapa el cumplimiento de la sentencia que ordena llevar a cabo la subasta, se ha concluido que se efectúa una compraventa judicial presidida por el juez del conocimiento, quien transmite la propiedad de una cosa mueble o inmueble al mejor postor.

QUINTA.- En la época romana subasta viene de sub y asta es decir bajo el asta porque se ponía una lanza en el lugar donde se realizaba una venta pública. En nuestro derecho positivo vigente el remate es sinónimo de subasta y de almoneda y el fincamiento y adjudicación son actos posteriores al remate en virtud de que atribuyen la propiedad de los bienes al mejor postor.

SEXTA.- El remate judicial es la venta forzosa de bienes mediante un procedimiento de subasta pública y que su culminación es la adjudicación de los bienes rematados al mejor postor y luego el pago al acreedor con el producto de la venta.

SEPTIMA.- La naturaleza jurídica del remate es el cumplimiento del objeto del juicio, enajenación del bien y transmisión del dominio.

OCTAVA.- Los presupuestos procesales son los requisitos necesarios para que el Juez se obligue a proveer sobre la demanda, tales como competencia del órgano jurisdiccional, capacidad de las partes para exigir o ejercitar una acción y despacho de la ejecución.

NOVENA.- Las sentencias en el derecho positivo vigente deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y pretensiones deducidas oportunamente y hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria, esto es por haberla consentido las partes y no haber sido combatida.

DÉCIMA.- En el derecho positivo mexicano, para concluir con una sentencia que ordene el trance y remate de los bienes embargados y su ejecución en materia mercantil, esta sujeta a lo que establece supletoriamente tanto el Código Federal de Procedimientos Civiles como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

DÉCIMA PRIMERA.- La función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lleva un registro de los bienes que existen y de los gravámenes inscritos en éstos, coadyuvando con la autoridad judicial para proceder a rematar un bien, expidiendo el certificado de gravámenes que le solicite, asimismo cancelando los gravámenes correspondientes que le ordene el juzgador, constituyendo una garantía jurídica.

DÉCIMA SEGUNDA.- La posesión es la relación o estado de derecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento de un derecho real o de un derecho personal o sin ningún derecho, se concluye como el goce de un derecho. El justo título es la esencia de la posesión originaria que equivale al concepto de propietario y la falta de éste se convierte en derivada o de mala fe, sus cualidades residen en que ésta sea pacífica, pública y continua.

## **PROPUESTA.**

PRIMERA.- Se considera que el tiempo previsto en el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles, de diez años para la ejecución de las sentencias es excesivo, incluso para los remates, por lo que se propone que este plazo no exceda de seis meses a efecto de evitar los siguientes inconvenientes: el retraso del procedimiento mercantil entablado ante autoridad judicial; la generación de los intereses de la deuda establecida y condenada en perjuicio del ejecutado; evadir la intervención de intermediarios que se interesen en los bienes que hacen de la subasta un negocio propio.

SEGUNDA.- Se considera que el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles, supletoriamente aplicado a la materia mercantil, no cuenta con ningún término para que los acreedores intervengan en el avalúo si les conviniere, por lo que se propone reformar dicho precepto legal para que los mismos cuenten con un término de quince días para hacer valer su derecho, a partir de la fecha que se

les haga la notificación del estado del juicio, salvo los derechos reales (hipoteca, porque pueden ser créditos preferentes), evitando así el retraso del juicio.

TERCERA.- Se propone la reforma del artículo 570 del ordenamiento procesal civil invocado, supletoriamente aplicado al Código de Comercio, en cuanto a la ampliación de los lugares de anuncio de los remates, como son en la puerta del mismo inmueble sujeto a subasta, en casas de cultura o mercados cercanos al inmueble, con objeto de que haya mayor difusión de los edictos y en consecuencia, mayores posibilidades de que se presenten postores que puedan mejorar las posturas.

Se propone reformar el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles, para quedar redactado como sigue:

<b>ACTUALMENTE DICE:</b>	<b>SE PROPONE:</b>
“Art. 529.- La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado o sentenciado”.	<b>“Art. 529.- La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará cinco años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado y en caso de remates, la acción para pedir la ejecución de la sentencia que ordene sacar a remate los bienes muebles e inmuebles</b>

	<p><b>embargados durará seis meses, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado, con excepción de los juicios hipotecarios por versar sobre créditos preferentes.”</b></p>
--	--

Asimismo se propone reformar el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles:

<p>“Art. 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere”.</p>	<p><b>“Art. 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes se hará saber a los acreedores el estado de ejecución del juicio para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere, quienes contarán con quince días hábiles para hacer valer cualquier derecho que tuvieren que ejercitar, excepto los acreedores preferentes en los juicios hipotecarios.”</b></p>
--	--

Asimismo se propone reformar el artículo 567 del Código de Procedimientos Civiles:

“Art. 570.- “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 del Juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo 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 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.”

**“Art. 570.- Hecho el avalúo se sacaran los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos del Juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y entre la última y la fecha del remate, igual plazo y permanentemente y hasta la fecha del remate en la puerta del inmueble y en la casa de cultura más cercana al bien. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta 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.”**

## BIBLIOGRAFIA

1. Aguilar Carvajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Edit. Porrúa. 3ª. Edic. México. 1975.
2. Alsina, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo V. Ejecución Forzada y Medidas Precautorias. 2ª. Ed., Ediar Soc., Anón. Editores. Buenos Aires.
3. Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. 8ª. Edic., Porrúa. México. 2001.
4. Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial. Porrúa. México. 2000.
5. Becerra Bautista, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. 4ª. Edic., Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1985.
6. Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano. 3ª. Ed., Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Editorial y Litografía Regina de Los Angeles, S.A., México. 1992.
7. Bonnecase, Julien. Tratado Elemental del Derecho Civil. Editorial. Pedagógica Iberoamericana. México. 1995.
8. Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal. Vol. 2. Edit. Oxford. México. 2004.
9. Caravantes, José de Vicente. Tratado de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil. Tomo I, Angel Editor. México. 1998.
10. Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Vol. 2, Editorial Oxford University Press. México. 1999.
11. Couture, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3ª. Ed. Editorial De Palma, Buenos Aires. 1987.
12. Cruz Jiménez, Bruno. Ejecución de Sentencias, Embargo y Remate en Materia Mercantil. Editorial Inadej. México. 2005.
13. De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. 7ª. Ed. tercera impresión. Porrúa. México. 1998.
14. Di Pietro, Alfredo y Lapieza Elli, Angel Enrique. Manual del Derecho Romano. 4ª. Ed., Editorial. Palma, Buenos Aires. 1992.



15. D'ors, A., Hernández Tejero F., Fuenteseca P., García Garrido M. y Burillo, J. El Digesto de Justiniano. Tomo I, versión castellana. Editorial Aranzadi. Pamplona, España. 1968.
16. Gómez Lara Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Oxford University Express. Harla, México. 1998.
17. Gómez Lara Cipriano. Teoría General del Proceso. 8ª. Ed., Editorial Harla, S. de C.V., México. 1990.
18. Hernández, Hernando. Tratado de la Ejecución Tomo I. Editorial Universidad, S.R.L., Buenos Aires. 1991.
19. Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano, 17ª. Ed., Editorial Esfinge, S.A. de C.V., Naucalpan, Estado de México. 1991.
20. Messineo, Francesco. Doctrina General del Contrato. Tomo I. Ediciones Jurídicas Europa- América. Buenos Aires. 1952.
21. Moral Moro, Ma. José. La Subasta Judicial de Bienes Inmuebles. Editorial Librería Bosch, S.L. Ronda Universidad. Barcelona. 2000.
22. Obregón Heredia, Jorge. Enjuiciamiento Mercantil. 7ª. Ed., Editorial Servicios Tipográficos S.A., actualizada. México. 1996.
23. Palacio Lino, Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo VII. 4ª. Reimpresión. Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina 1994.
24. Palacio, Lino Enrique. Manual de Derecho Procesal Civil. 17ª. Ed. Editorial, Abeledo Perrot, actualizada, Buenos Aires, Argentina. 2003
25. Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. 5ª. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México. 1979.
26. Robledo Villar, Antonio. Subasta Judicial El Remate. Cedecs Editorial, S.L., Barcelona. 1998.
27. Téllez Ulloa, Marco A. El Nuevo Enjuiciamiento mercantil reformado. Edit. Sufragio, S.A. de C.V., México. 1998.

## **DICCIONARIOS**

1. De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. 20ª. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México. 1994.

2. De Santo, Víctor. Diccionario de Derecho Procesal. Editorial Universidad, Buenos Aires. 1991.
3. Escriche, Joaquín. Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense. (Rodríguez de San Miguel, Juan.) Editorial Porrúa, México. 1998.
4. Gutiérrez-Alviz y Armario, Faustino. Diccionario de Derecho Romano, 2ª. Ed., Editorial Reus, S.A. Madrid. 1976.
5. Pallares Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 24ª. Ed. Editorial. Porrúa. México. 1998.
6. Vocabulario Jurídico. E. J. Couture, Editorial De Palma. Buenos Aires. 1976.

## **ENCICLOPEDIAS**

1. Enciclopedia Jurídica Básica. Volumen IV. Pro-Zon. Editorial. Civitas, S.A., Madrid, España. 1995.
2. Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo XIX, Mand-Muse. Editorial Bibliográfica Argentina SRL, Buenos Aires, Argentina. 1964.

## **LEGISLACION**

1. Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Sista, México, 2007.
2. Código de Comercio. Editorial Sista, México, D. F 2007.
3. Código de Procedimientos Civiles. Editorial. Sista, México, D. F. 2007.
4. Código Federal de Procedimientos Civiles. Editorial Sista. México, D. F. 2007.