

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

**“LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR
REMATE JUDICIAL EN MATERIA CIVIL Y LA
NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 589 DEL
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL.”**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:**

ALFONSO ISRAEL TORRES MONTOYA

ASESOR DE TESIS: LIC. JESÚS YÁÑEZ MIRÓN

FES ARAGÓN UNAM 2006.



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 DIOS.

GRACIAS POR HABERME DADO LA EXISTENCIA, POR SU BENDICIÓN, POR LAS HERMOSA FAMILIA QUE ME HAS DADO Y POR LA POSIBILIDAD DE ESTAR ANTE ESTE MOMENTO MUY IMPORTANTE PARA MÍ.

A MI MADRE: MARIA ESTELA TORRES MONTOYA.

GRACIAS POR LA COMPRENSIÓN QUE ME HAN BRINDADO, POR SU COMPAÑÍA Y CONSEJOS, POR TUS DESVELOS QUE HE OCASIONADO DESDE EL PRIMER DÍA DE MI VIDA.

GRACIAS POR COMPARTIR MIS MOMENTOS DE TRISTEZA Y ALEGRÍA, ASÍ COMO COMPRENDER MIS ERRORES, POR SEMBRAR EN MI LA SEMILLA DE LA BONDAD, HONESTIDAD Y SUPERACIÓN, ASÍ COMO EL SENTIDO DE LA RESPONSABILIDAD Y EL DEBER.

A MIS HIJOS: BRANDON ISRAEL TORRES SÁNCHEZ, Y SHARON NICOLE TORRES SÁNCHEZ.

GRACIAS POR SER EL ORGULLO Y MOTIVO DE FELICIDAD MÁS MÁS GRANDE DE MI VIDA Y EL IMPULSO MÁS IMPORTANTE DE MI SUPERACIÓN.

GRACIAS PORQUE ES POS USTEDES HE ENTENDIDO EL SENTIDO MÁS IMPORTANTE QUE TIENE LA VIDA, PORQUE SON EL REGALO MÁS BELLO QUE DIOS ME HA DADO.

GRACIAS POR DARLE UNA NUEVA VISIÓN A MI VIDA, POR AYUDARME A MADURAR, A TENER LA FUERZA NECESARIA PARA SUPERAR CUALQUIER ADVERSIDAD.

A MI ESPOSA: BEATRIZ SÁNCHEZ BARRIENTOS.

GRACIAS POR TU AMOR INCONDICIONAL Y TU COMPRENSIÓN, POR HABER SIEMPRE CREÍDO EN MÍ, Y PORQUE EN TI HE ENCONTRADO LA FORTALEZA QUE NECESITO CADA DÍA.

GRACIAS TAMBIÉN POR COMPARTIR TU VIDA CONMIGO, POR SER BUENA ESPOSA, BUENA MADRE Y EXCELENTE COMPAÑERA, POR SIEMPRE IMPULSARME CONTAGIÁNDOME TU GRAN OPTIMISMO Y DESEO DE SUPERACIÓN.

GRACIAS POR ESE GRAN APOYO QUE INFLUYÓ EN MÍ PARA LA CULMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS Y DE ESTÁ INVESTIGACIÓN, Y POR SIEMPRE COMPARTIR CONMIGO EL IDEAL DE QUE ESTÁ ES LA MEJOR MANERA DE LEGAL A NUESTROS HIJOS EL EJEMPLO DEL ESTUDIO Y LA SUPERACIÓN.

GRACIAS PORQUE CON ÉSTE APOYO QUE ME HAN DADO SEGUIREMOS SIEMPRE COMPARTIENDO JUNTOS Y HACIENDO REALIDAD NUESTROS SUEÑOS.

**A MI HERMANO:
IVÁN JOSUÉ TORRES MONTOYA.**

POR HABER TENIDO LA DICHA DE CRECER JUNTOS, POR COMPARTIR NUESTROS MOMENTOS DE ALEGRÍA Y DE TRISTEZA, POR SER MÍ ÚNICO Y VERDADERO AMIGO CON QUIEN SIEMPRE CONTARE.

A TODA MI FAMILIA

GRACIAS A MI TÍOS: VÍCTOR, MARI, PONCHO, PATY, JORGE, GELA (QUE EN PAZ DESCANCE), BETY, LUPE, A MIS PRIMOS: IRVIN, ULISES, VICTOR, LULU, MICHÍ, NATALI, PEPE, DARIO MANOLO, JOSE, MONICA.

A LA UNIVERIDSAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO Y A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CAMPUS ARAGÓN.

GRACIAS POR HABERME PERMITIDO REALIZAR EN TI ESTÁ FORMACIÓN PROFESIONAL, LO CUAL EN MI VIDA ES UNO DE LOS MÁS GRANDES MOTIVOS DE SATISFACCIÓN, YA QUE ESTOR INMENSAMENTE ORGULLOSO DE SER PARTE DE LA MÁS IMPORTANTE UNIVERSIDAD DE LA NACIÓN.

PERO SOBRE TODO POR DARME LOS CONOCIMIENTOS DE ESTÁ DIGNA Y BELLA PROFESIÓN, LA CUAL EN TODO MOMENTO EJERCERÉ APEGADO A LOS PRINCIPIOS DE LEALTAD Y DE JUSTICIA, SIEMPRE DEJANDO MUY EN ALTO EL NOMBRE DE ESTÁ HONORABLE INSTITUCIÓN.

LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR REMATE JUDICIAL EN MATERIA CIVIL Y LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 589 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

INDICE

	PÁGINA
INTRODUCCIÓN.....	I
 CAPÍTULO 1. REFERENTES HISTÓRICOS DEL REMATE.	
1.1 En Roma.....	1
1.2 En España.....	3
1.3 En Francia.....	5
1.4 En México.....	6
1.4.1. En la Época Precortesiana.....	7
1.4.2. En la Época Colonial.....	8
1.4.3. En la Época Independiente.....	9
 CAPÍTULO 2. GENERALIDADES DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES.	
2.1 Concepto de Bien Inmueble.....	10
2.2 Concepto de Remate.....	15
2.3 Naturaleza Jurídica del Remate.....	20
2.4 Derechos y Obligaciones del Ejecutante y Ejecutado en la vía de apremio	23
2.5 Concepto de Adjudicación.....	26
 CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA.	
3.1 Concepto de Sentencia Definitiva.....	28
3.1.1 Clases y Efectos de las Sentencias Definitivas.....	32
3.1.2 Sentencia Ejecutoriada.....	35

3.2 Vía de Apremio.....	43
3.3 Juicio Ejecutivo.....	48
3.4 Embargo.....	55
3.4.1 Procedimiento de Embargo.....	57
3.4.2 Ampliación de Embargo.....	58
3.4.3 Reembargo.....	59
3.4.4 Inscripción del Embargo.....	59
3.5 Juicio Hipotecario.....	61
3.5.1 Inscripción de la Demanda en el Registro Público.....	64
3.6 Incidente de Liquidación en Ejecución de Sentencia.....	66

CAPÍTULO 4. REGLAS PARA EL ANUNCIO Y CELEBRACIÓN DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES.

4.1 Exhibición del Certificado de Libertad de Gravámenes.....	68
4.2 Avalúo.....	70
4.2.1 Perito Tercero en Discordia.....	72
4.3 Publicación de Edictos.....	73
4.3.1 Convocatoria de Postores.....	75
4.3.2 Postura Legal.....	77
4.4 Subasta.....	80
4.4.1 Primera Almoneda.....	83
4.4.2 Segunda Almoneda.....	83
4.4.3 Tercera Almoneda.....	85
4.5 Fincamiento del Remate y Consignación del Precio.....	86

CAPITULO 5. OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN O DE VENTA POR REMATE JUDICIAL.

5.1 Cumplimiento del Auto que Aprueba el Remate Judicial.....	90
5.2 Nombramiento del Notario Público para Tirar la Escritura Correspondiente.....	92
5.2.1 Notificación al Demandado para que Firme la Escritura a favor del Enajenante.....	95

5.3 Firma de la Escritura de Adjudicación o Venta por parte del Juez en Rebeldía del Demandado.....	97
5.4 Reforma al Artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	97

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia el remate ha evolucionado a la par que lo ha hecho nuestra sociedad, primordialmente la legislaciones que lo han regulado, teniendo que desde la antigua Roma el préstamo de dinero o cualquier valor parecido tenía que garantizarse por el deudor, siendo respaldado en esa época por la figura del PIGNUS, que consistía en dar en prenda algún objeto valioso al acreedor, para el caso de no pagar el deudor, se cobrara con ello; por el contrato en la Edad media, el cobro era por medio de la prisión o la esclavitud.

Éste trabajo, tiene como fin principal demostrar que el procedimiento para la ejecución de sentencia en los juicios civiles y mercantiles es un tanto largo, y en especial la obtención de la escritura de venta por remate judicial, dentro de nuestro ordenamiento legal, mediante la figura jurídica conocida como remate o subasta judicial de los bienes que se embargaron o hipotecaron para garantizar la deuda.

Sin embargo, para realizar la etapa de procedimiento del remate, se tienen que realizar un sin número de formalidades y requisitos, los cuales en ciertos puntos nuestro ordenamiento civil, siendo un tanto obsoletos, siendo que en especial en la etapa de escrituración por venta del bien rematado, se favorece al deudor al dejar a su voluntad la firma de la escritura a favor del enajenante, retardando de manera dolosa la conclusión de dicha firma.

Éste trabajo, trata de abordar de manera precisa y clara los elementos básicos que debe de guardar iniciando el procedimiento de ejecución de sentencia concluyendo con la firma de escritura de venta a favor del enajenante, contemplando elementos teóricos de distintos autores; dentro de los que se encuentran, las reglas generales a seguir en para la ejecución de sentencia, siendo que sus orígenes radican especialmente en la existencia de un contrato de apertura de crédito, mutuo o en un título de crédito. Sin subrayar la importancia que tiene la legislación procesal en ésta etapa, analizando desde los embargos o hipoteca de los bienes, la inscripción del mismo, sus avalúos, la publicación de las almonedas, finalizando con la venta y recuperación del crédito prestado.

Un interés personal en la elaboración de éste tema, nace a través de planteamiento en el sentido de que cual es la afectación que se haría a los intereses del deudor y se le deroga el derecho y obligación que tiene de firmar la escritura de venta a favor del enajenante.

Aunque en realidad, la venta judicial puede verse afectada por la intervención de un tercero en el juicio, teniendo para ello la legislación contempla las reglas a seguir.

CAPÍTULO 1. REFERENTES HISTÓRICOS DEL REMATE

1.1 En Roma. 1.2 En España. 1.3 En Francia. 1.4 En México. 1.4.1. En la Época Precortesiana. 1.4.2 En la Época Colonial. 1.4.3 En la Época Independiente.

1.1. EN ROMA.

Al estudiar la Legislación Romana, nos percatamos de que en ésta se encuentran los primeros antecedentes de lo que actualmente conocemos como la figura jurídica en materia civil denominada “remate”, siendo las Instituciones Jurídicas Romanas una parte fundamental de nuestro Derecho Civil y Mercantil, de tal suerte que éstas han sido adecuadas a las necesidades que han ido teniendo las diferentes civilizaciones, por lo que dicha Legislación Romana ha tenido gran influencia en la Legislación Mexicana.

En el Derecho Romano existían los derechos reales de garantía, teniendo esta connotación debido a que constituían a favor de un acreedor por parte del deudor, que se traducían en garantizar el cumplimiento de una obligación ofreciendo fiadores o entregando una cosa como garantía.

El autor AGUSTÍN BRAVO GONZÁLEZ en su obra Primer Curso de Derecho Romano, dice al respecto que: “Los Derechos Reales de Garantía se constituyeron a favor de un acreedor por parte del deudor, asegurando el cumplimiento de la deuda concediéndole al acreedor amplias facultades sobre las pertenencias del deudor y además tiene acciones para perseguir esas pertenencias en manos de quien se encuentre, y de este modo hacerse poner en posesión de ellas.”¹

En el siglo I d. de J. C. se hizo frecuente la hipoteca, en donde a diferencia de la prenda no se transmitía la posesión al acreedor a menos que la obligación garantizada no se cumpliera.

“Por lo que dos de los Derechos Reales de Garantía fueron la prenda y la hipoteca, siendo la prenda conocida en la Antigua Roma como “PIGNUS”, vocablo que

¹ BRAVO GONZÁLEZ, Agustín. “**Primer Curso de Derecho Romano**”. Editorial Pax, México 1989. Primera Reimpresión. Pág. 262.

proviene de la palabra puño, en referencia a la solemnidad que se hacía al entregar con la mano “as pertenencias” del deudor, siendo que el acreedor tenía derecho a vender el objeto otorgado en garantía, dándose por pagado con el producto que obtenía de la venta de la garantía”.²

“Respecto a la Hipoteca, el “DOMUS” que es el patrimonio del deudor, es el que garantizaba el cumplimiento de la obligación, adquiriendo desde ese momento el acreedor un derecho real sobre el bien inmueble dado en garantía del crédito conllevado éste acto otorgaba un derecho de preferencia y de persecución al acreedor y en caso de existir más un acreedor o que no cumpliera el deudor con la obligación, se procedía a su venta”³.

“En la Ley Romana se contemplaban varias acciones, dentro de las cuales se encontraban la IUDUCATUM SOLVI IN FACTUM, que es una especie de acción hipotecaria, que se consideraba para cumplimiento de una sentencia, si la acción era justificada, el juez antes de que condenara, debía ordenar al deudor sin hacer ninguna declaración sobre el derecho que sea a satisfacción del acreedor, pagándole o entregando la cosa hipotecada en pago.”⁴

Con respecto al procedimiento de cobro, en esa época se prohibía cualquier ayuda económica o pecuniaria al deudor, ya sea por parte de sus parientes o amistades en el supuesto de que se resistiera al requerimiento de cobro del acreedor.

“En este orden de ideas, una vez que se pronunciaba la sentencia el deudor debía de acatarla teniendo un plazo de treinta días para hacerlo, y en el caso que de no lo hiciera de manera espontánea, entonces el acreedor ejercitaba la “ACTIO IUDICATI” para provocar la ejecución forzada, ocasionando un nuevo litigio en donde el deudor siendo que fuere vencido nuevamente en juicio era condenado al doble como lo estipulaba el Principio de la litiscrescencia conocido como “ADVERSUS INFITIANTES CRESCUNT IN DUPLUM”.⁵

² PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. **Derecho Romano I**. Editorial Mc Graw Gill, México, D. F. 1996. Pág. 105.

³ c.f.r. **ibid.**, Págs. 105, 106,107.

⁴ c.f.r. BRAVO GONZÁLEZ. **op cit.**, Págs. 262,263,265,311.

⁵ c.f.r. PADILLA SAHAGÚN. **op., cit.**, Pág. 125,126.

Siendo así que la ejecución patrimonial se dirigía contra la totalidad del patrimonio del deudor, por lo que se permitía concurrir a otros acreedores, aunque éstos no hayan intervenido como parte en el juicio, por lo que dicha ejecución patrimonial era concursal.

“Existía la “VENDITIO BONORUM”, que consistía en que una vez iniciada la ejecución patrimonial con un decreto del pretor, en el cual los acreedores entraban en posesión del bien dado en garantía por parte del deudor, nombrando el pretor un “CURATOR BONORUM” el cual se encargaba de la administración del bien mientras éste era vendido. Esta venta se realizaba mediante anuncios con el propósito de que todos los acreedores quedaran enterados de dicha venta, una vez pasados treinta días de que se fijaron los anuncios o quince días en caso de que el deudor ya hubiera muerto, los acreedores designaban un “MAGISTER BONORUM”, quien era encargado de vender el bien con permiso del pretor en pública subasta al mejor postor a quien se le conocía como “BONORUM EMPTOR”, pago que tenía que hacer al “MAGISTER BONORUM”, quien se encargaba de repartir proporcionalmente el precio entre los acreedores y el excedente de la venta se devolvía al deudor”⁶.

Así el postor adquiría la propiedad pretoria del bien y en su calidad de propietario bonitario podía ejercitar un interdicto para reclamar el bien o bienes contra quien lo detentara.

1.2. EN ESPAÑA.

El surgimiento de la edad media en España, tuvo como penas la prisión y la esclavitud a causa de las deudas, aunque el acreedor gozaba el derecho para poder cobrar a su deudor, aunque éste derecho sobrepasaba estos aspectos, porque podía cobrar o darse por pagado con privar de la vida a su deudor. La Ley IV de las Ordenanzas Reales de Castilla establecía que:

“..si algún hombre por alguna deuda, fuese sometido a prisión, al deudor manténgalo hasta nueve días, y no sea tenido de darle mas, si no quisiere, pero si el preso pudiere haber de otra parte hallarlo, si en este plazo pagar no pudiere, ni pudiere

⁶ Id.

haber fiador, sea entregado el acreedor, que pueda usar de su menester y oficio, y de lo que ganare debe el acreedor, que coma razonablemente, y de los demás recáudelo y recíballo en cuenta de su deudor, y si de oficio no tuviere, y el acreedor lo quiere tener, manténgalo, y sírvase de él...”.⁷

Así también, en la Novísima Recopilación (En la Ley Doce del Título 28, Libro XI), se presenta como pena de prisión al deudor, que no cumpla con su obligación voluntariamente o cuando no tiene bienes suficientes para pagar su deuda y él argumenta tenerlos, por tal motivo se le reducía o sustituía la prisión. Otra determinación de esa época fue la tomada por ENRIQUE III, que por primera vez daba a conocer los títulos extrajudiciales de ejecución, con los que daba derechos y facultades a que personas que poseyeran cartas, contratos privados o fianzas en las que se obligará a otra persona por algún préstamo y se le podía llevar a ejecución para cobrar los documentos al vencer el plazo para su pago.

De esta manera el acreedor podía con todo derecho disponer de bienes del deudor que haya incurrido en mora, y venderlos en subasta pública, siempre y cuando se haya seguido el juicio de ejecución. Para poder sacar a venta los bienes se tenían que tasar o valorar por el propio acreedor, deudor o por el mismo juez, para que posteriormente se anunciara la venta publicando el precio y fecha, fijando las cédulas en sitios públicos o en su defecto a voces.

En el antiguo Derecho Español, se tenía como precepto que la primera postura de la subasta, no se llevaría a cabo, si el precio que otorgaban los postores no rebasaba las dos terceras partes de lo fijado en las cédulas, notificando por tal hecho al acreedor, al deudor y demás postores para que expusieran lo que a su derecho conviniera, pues en caso de realizar otra vez la postura en la subasta, el postor que otorgaba una cantidad menor a las dos terceras partes tenía que abonarla, para respaldar el pago de lo que restara en la siguiente celebración.

En el Código Civil vigente en España, no se encuentra reglamentada la venta judicial, la subasta y el remate, pero para resolver esta clase de ventas existen

⁷ ZAMORA PIERCE, Jesús, “**Derecho Procesal Mercantil**”. Editorial Cardenas. México, D. F., 1989. Pág. 161.

disposiciones dispersas en él: aunque el realidad en el Derecho Español no se encuentran las formas modernas del contrato a mejor postor, concursos, licitaciones, etc, es decir, las formas tradicionales o comunes que se conocen del remate o subasta, que de igual manera sostiene la legislación francesa.

En cuanto a la adjudicación la legislación mercantil española, estableció que en caso de que no se presentará 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, y, que si no se presentará postor, quedaría a elección del acreedor, pedir en la diligencia que se le adjudicarán los bienes.

1.3 EN FRANCIA.

Respecto a la definición del remate en la Enciclopedia Jurídica Omeba encontramos que autores como **PLANIOL Y SAVIGNY**, dicen lo siguiente:

“...REMATE, es la venta pública, la que se efectúa por medio de subasta o pujas, permitiendo de esta manera la participación de cualquier persona interesada en cubrir el precio fijado al bien en venta y de esa forma poder adjudicárselo”.⁸

En base a la anterior definición podemos suponer en que determine que clase de bienes son los que pueden salir en venta judicial, de esta forma los bienes inmuebles pueden venderse por un juicio realizado por un juez de conocimiento en pública almoneda.

Respecto a la **VENTA FORZADA**, es denominado así la acción, el acreedor realiza como hecho y consecuencia del embargo practicado sobre bienes muebles e inmuebles que garantizan para cubrir la deuda o condena por un juez cuando éste procede a la ejecución de la misma al deudor, vendiéndolos el acreedor en caso de que el deudor no cubra su obligación.

⁸ “Enciclopedia Jurídica Omeba”. Tomo XIX, Letra M. Editorial Bibliográfica, Buenos Aires, Argentina 1990. Pág. 547.

LA LICITACIÓN, así se le llama al procedimiento en que se decreta la venta judicial de los bienes inmuebles del deudor, una vez que han sido embargados, ésta licitación puede ser simple y pura al ofrecer un cierto precio o no tenerse por hecha en caso de no haber postura; en la Legislación Francesa, algunos doctrinarios le llaman **“REMISES ADJUDICACIONES SUAF-“**, en donde la adjudicación se lleva a cabo una vez que esta sea decretada y al haber vencido el plazo que es de quince días, sin que en este período se haya presentado postor alguno, y además de que se den por concluidos los tres remates en éste término, siendo éstos los requisitos para la adjudicación.

Asimismo existe la posibilidad de que se presenten postores en posteriores subastas, entendiéndose que es la segunda y tercera subasta, y que se haya adjudicado el bien en la primera; condición que debe perdurar a la última subasta. La adjudicación debe seguir los requisitos antes señalados para su consecución.

Si existiere postor y ha sido adjudicado el bien, el segundo será una aprobación del primero. La Legislación Francesa en relación al remate al mejor postor, concibe que se realice una promesa de venta y compra, en la que se regulan tanto muebles como inmuebles entregándolos al mejor postor por el valor ofrecido, siempre y cuando se cumpla con lo establecido por las leyes procesales. Al hacer un análisis del Derecho Francés en cuanto a su evolución y desarrollo se puede concluir que el procedimiento que se sigue para el remate de bienes es muy similar con el del Derecho Mexicano y con el Italiano, con la única diferencia que en éste último se entiende como un contrato con prestaciones.

1.4 EN MÉXICO.

Hablaremos de la evolución que han tenido las Leyes a partir de la Época Precortesiana y hasta la Época Independiente, en donde observaremos que en la Época Precortesiana no existía gran información respecto a la impartición de la justicia, aunque algunos reyes como NEZAHUALCOYOTL, usaron la costumbre como medio para la formación de Códigos. Ya para la Época Colonial, la dominación Española basaba su dominio en la aplicación de la legislación, la cual era necesaria para tener sometido al

pueblo, una de fueron las Leyes de las Indias que fueron elaboradas por Hernán Cortes, pero en especial las Leyes de la Partida se utilizaban para sancionar a los deudores.

Por último en la Época Independiente, la primera decisión que se tomó por parte de José María Morelos y Pavón fue la de abolir la esclavitud, creándose posteriormente ordenamientos legales para solucionar las problemáticas del pueblo, pero a la par también se mantenían vigentes las Leyes que fueron aplicadas durante la conquista, esto fue lo que dio la base legal para posteriormente crear el primer Código de Procedimientos Civiles en 1872, que a su vez fue derogado en 1884, teniendo también en 1889 la formación del primer Código de Comercio en 1889, y para 1932 fue creado el actual Código de Procedimientos Civiles el cual a lo largo de tiempo ha sufrido modificaciones para estar de acorde a las necesidades de la sociedad.

1.4.1 EN LA ÉPOCA PRECORTESIANA.

En el reinado de los Aztecas, no era ejercido el derecho en forma escrita ni documentada, sino que los procedimientos judiciales e impartición de justicia eran sin formulismos ni garantías, por tal razón no quedaron vestigios o antecedentes documentales que demostrarán la existencia y forma en que la justicia era impartida en los Tribunales indígenas, es por eso, que los autores doctrinarios dan como información al respecto, que su Derecho se impartía en forma oral, que en muchas ocasiones como de costumbre, por rango social, eran los sacerdotes quienes juzgaban a los que cometían un delito, entre los que se encontraban los deudores, por obligaciones no cumplidas que inclusive al dictarles una pena podían llevarlos a prisión de acuerdo a la gravedad de la deuda.

Los reyes Aztecas, **NETZAHUALCOYOTL** y **NETZAHUALPILLI**, durante su reinado recabaron las costumbres relacionadas en la aplicación de la justicia para con ello formar los Códigos Civil y Criminal. En la Ciudad de **TENOCHTITLAN**, como lo expone el autor **PALLARES**, quien dice: “que los tribunales se clasificaban por diferentes niveles de conocimiento para impartir la justicia; entre los que figuraban el **CIHUACOATL** que era la cúspide del Gobierno, el **TLACATECATL** que conocía de los problemas civiles, el **TLALTZONTECOYAN** que era el sitio en donde se dictaban las sentencias y las penas

las ejecutaba el **CUAUHNOCHTLI**, pero los jueces civiles tenían por nombre **TECOHTLATOQUE**, que en su traducción quiere decir, señores que gobiernan el bien público y la hablan”.⁹

Se puede apreciar con lo anterior, que ya existía impartición de la justicia entre las tribus indígenas en nuestro país, y por lo que hace a los deudores se les sometía en esa época a prisión por deudas, y ahora a nadie le es permitido privar de su libertad a su deudor, logrando con esa evolución que la justicia no esté a cargo de particulares y no se haga justicia por propia mano como lo hacían los aztecas, pues inclusive a sus deudores los lapidaban o empelaban; siendo que actualmente la justicia la imparte el Estado como un ente imparcial. En lo que se refiere a la materia mercantil, existían Tribunales Mercantiles en el México Prehispánico, y eran de gran importancia, pues la clase social de los comerciantes formaba parte de la élite privilegiada.

1.4.2 EN LA ÉPOCA COLONIAL.

A raíz de la conquista, durante casi trescientos años la dominación Española influyó prácticamente en todas las actividades de nuestro país, aún con mayor razón en lo que respecta a la legislación pues con ella se dominaba con mayor facilidad a un pueblo, las que adecuaron a la manera española, adoptando un conjunto de Leyes de su país, como son: “Las Leyes Indias, que fueron aplicadas especialmente a las colonias Americanas, y que fueron expedidas por **HERNÁN CORTES**...”¹⁰

Además de las anteriores Leyes, el Maestro **RAFAEL DE PINA**, nos presenta por su parte que se aplicaron otras leyes como son: “las Leyes de Toro, Leyes de Partida, actos acordados por la Real Audiencia de la Nueva España, y también la ordenanza de intendentes de contenido procesal para la sanción a deudores”.¹¹

También debe mencionarse, “el fuero juzgo y las siete partidas, teniendo gran importancia éstas últimas ya que estaban contenidas en la Tercera Partida, el procedimiento legal de esa época, y esto, dio lugar al surgimiento del Derecho Canónico

⁹ PALLARES, Eduardo. “**Derecho Procesal Civil**”. Editorial Porrúa, S. A., México, D. F. 1990. Pág. 44.

¹⁰ **Ibid.**, Pág. 46.

¹¹ DE PINA, Rafael. “**Derecho Procesal Civil**”. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1996. Pág. 260.

por la gran influencia que tenía la iglesia ante el pueblo, siendo un antecedente de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que conjuntamente constituyeron las bases del primer Código de Procedimientos Civiles en México.

1.4.3 EN LA ÉPOCA INDEPENDIENTE.

Apenas iniciado por **Don MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA** el movimiento de independencia de México en Septiembre de 1810, el 17 de noviembre del mismo mes **JOSÉ MARIA MORELOS Y PAVÓN**, decreto en su cuartel del Aguacatillo, la abolición de la esclavitud que venía agobiando al pueblo de México desde la conquista española, confirmando con ello el anterior decreto expedido en Valladolid por el Cura de Dolores.

Posteriormente en el año en 1838, se dispuso un ordenamiento para hacer frente a los problemas que aquejaban en ese entonces, acordando que quedarán en vigor las Leyes existentes durante la dominación, pero sólo como una base para la elaboración de las Leyes procesales mexicanas, a lo que al respecto el maestro y doctrinario **ESTRELLA MENDEZ** nos expone: "...la ley de Procedimientos Civiles expedida por **IGNACIO COMONFORT** en 1857, que en realidad no formó un verdadero Código, pues el primer Código de Procedimientos Civiles que se puede considerar como tal fue el creado hasta 1872 y vale señalar que se apoyo en los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil Español de 1855, en el año en 1880 se crea otro, derogando al anterior, y éste fue redactado por **Don JOSÉ MARIA LOZANO**, que a su vez es derogado de nueva cuenta por el Código de 1884, que en realidad no fue sino una copia de los demás; aunado a estos Códigos aparece el Código de Comercio que entra en vigor en el año de 1889, estando como presidente de la Republica **DON PORFIRIO DIAZ**; fue hasta 1932 cuando se promulgó el Código de Procedimientos Civiles vigente por **PASCUAL ORTIZ RUBIO**, al evolucionar el Derecho se crea un anteproyecto en el año de 1948; de esta forma de una manera muy genérica se puede apreciar el compendió de Leyes que agrupan los antecedentes que dirigen tanto al Derecho Civil como al Derecho Mercantil que están en vigor".¹²

¹² ESTRELLA MENDEZ, Sebastián, "Estudio de los Medios de Impugnación en el Código de Procedimientos Civiles para el D. F. y la Procedencia del Juicio de Amparo." Editorial Porrúa, S. A., México, D. F. 1988. Pág. 12.

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES.

2.1 Concepto de Bien Inmueble. 2.2 Concepto de Remate. 2.3 Naturaleza Jurídica del Remate. 2.4 Derechos y Obligaciones del Ejecutante y Ejecutado vía de apremio. 2.5 Concepto de Adjudicación.

2.1 CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE

Al hablar de bien se entiende como todo aquello que esté dentro del comercio pueda objeto de apropiación por el hombre susceptible de derecho y obligaciones.

La ley nos señala como el concepto jurídico y ésta entiende por bien: “Todo aquello que puede ser objeto de apropiación”.¹

Dicho concepto no toma en cuenta la utilidad que los bienes tienen para el hombre, por ejemplo: bienes como el aire y el mar; no obstante serles útiles al hombre, éste no puede apropiárselos por lo que no entran en el concepto jurídico que se le da a los bienes.

Respecto a los bienes pueden hacerse diversos estudios, debido a que son una parte esencial y patrimonial del individuo, es por lo que se realizó una regulación jurídica y económica de los mismos para que sean observados por ambos aspectos.

El autor **GHERSI**, define a los Bienes Inmuebles como: “los objetos inmateriales susceptibles de valor e igualmente la cosas se llaman bienes, siendo aquello que ocupa un espacio y un tiempo condicionado a que tenga susceptibilidad de valor pecuniario”.²

Por lo que de acuerdo al concepto jurídico, todo aquello que no puede ser objeto de expropiación no puede ser considerado como bien jurídico, esta definición es entendible si se considera que al legislador le interesa legislar todo aquello en que el

¹ ROJNA VILLEGAS, Rafael. “**Compendio de Derecho Civil**”. Editorial Porrúa. 7ª. Edición. México 1975. Pág. 67.

² GHERSI, Carlos Alberto. “**Derecho Civil**”. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina 1993. Pág 251.

hombre tiene participación activa y es el hombre quien conoce y maneja el concepto de apropiación.

El concepto jurídico en el Distrito Federal es señalado por el Código Civil en sus artículos 747 y 748.

Artículo 747.- "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

Por lo que es indispensable estar dentro del comercio.

Artículo 748.- "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

Con lo anterior podemos observar que nuestra legislación no deja nada a la interpretación sobre cuales son los bienes que en un determinado momento son o no, susceptibles de apropiación; sino que expresamente los determina tomando en cuenta su naturaleza que es fundamental para tal designación. Siguiendo este criterio jurídico fue preocupación del legislador determinar los objetos que están fuera del comercio; por su naturaleza existen cosas que no pueden ser poseídas por un solo individuo o por los individuos.

En el primer párrafo del artículo 749 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar que no pueden ser poseídos por una sola persona los bienes que representa una necesidad y bienestar para un grupo social. Y por disposición de la Ley, los que ella declare irreductibles a propiedad particular. En este segundo párrafo el legislador deja un espacio a la necesidad que la Ley, que no debe ser susceptible de apropiación particular, toda vez que de esta manera abre un margen al Estado para poder adquirir bienes necesarios para su funcionamiento, es decir, da la opción a la existencia de propiedad pública de bienes que están fuera del comercio.

Con respecto a nuestro estudio lo que nos interesa es la forma en que nuestro Código Civil para el Distrito Federal estipula lo relativo a los bienes dando un enfoque meramente jurídico haciéndose más adelante alusión a bienes que en su determinado

momento y como consecuencia de un procedimiento civil son adjudicados en propiedad de particulares.

Teniendo en sí la intención de determinar que bienes pueden tener la posibilidad de ser enajenados o hacer de ellos lo que más convenga. Para que un objeto sea susceptible de una enajenación y de un remate, debe considerarse primeramente como un bien jurídico, no siendo posible embargar o rematar el aire que pertenece a un individuo; de ahí la importancia que tiene que hacer una referencia clara y precisa de los bienes.

Ya entrando en materia relacionada a este subcapítulo, el Código Civil para el Distrito Federal Vigente, tiene un Título relacionado a la distinción de los bienes que se encuentra en el Libro II, y en este Título el capítulo III, trata de los bienes considerados según a las personas a quienes pertenecen.

Del análisis de los artículos correspondientes se puede observar lo siguiente:

Artículo 764.- “Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares”.

Artículo 765.- “Son bienes de dominio público del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios”.

Artículo 767.- “Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio y bienes propios”.

Artículo 768.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas”.

Así entonces, tanto legislativa como doctrinalmente se han hecho de los bienes dos tipos de clasificaciones:

- a) Las relativas a las cosas o bienes corporales y,

- b) Las relativas a los bienes en general abarcando tanto las cosas corporales como a los derechos.

Los bienes corporales se clasifican en tres formas:

- 1.- Fungibles y no fungibles.
- 2.- Consumibles por el primer uso y no consumibles.
- 3.- Bienes con dueño cierto y conocido y bienes con dueño ignorado.

La clasificación relativa a los bienes corporales se pueden subdividir, por lo que tenemos que existen en este primer grupo los subgrupos:

- a) Bienes **inmuebles** y muebles.
- b) Bienes Corpóreos e incorpóreos.
- c) Bienes de dominio público y de propiedad particular.

Por ende es necesario hacer la descripción de cada uno, siendo:

- a) Bienes Fungibles. Son aquellos que tiene un mismo poder liberatorio.

Los cuales sirven como un instrumento de pago con un mismo valor y que, por lo tanto, pueden ser reemplazados en el cumplimiento de las obligaciones.

- b) Bienes no Fungibles. Son aquellos que no tienen el poder liberatorio y no pueden sustituir a otro bien.

- c) Consumibles por el primer uso y no consumibles. Esta división se refiere a que se agotan o se determinan desde la primera ocasión que son usados, no permitiendo un uso reiterado o constante que dada su naturaleza están destinados a servir por una sola ocasión.

- d) No consumibles. Son los que si permiten un uso reiterado y constante.

Dentro de la división de los bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño ignorado es contemplada por nuestra legislación otra subdivisión, según se trate de bienes muebles o **inmuebles**

- a) Con cierto dueño. Son aquellos en los cuales se conoce su propietario.
- b) Bienes con dueño ignorado. A estos se les denomina vacantes puesto que se ignora quien es propietario del mismo.
- c) Bienes Inmuebles. “Son aquellos que no pueden ser trasladados del lugar en donde se encuentran manteniendo así su esencia”.³
- d) Bienes Muebles. “Son aquellos susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma ni su esencia”.⁴

Con respecto a los bienes inmuebles el Código Civil para el Distrito Federal los contempla de la siguiente manera:

Artículo 750.- “Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ello por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo aquello que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ordenamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que releve el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces criaderos análogos, cuando el propietario lo conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VII. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

³ **ibid.**, Pág. 28

⁴ **Id.**

- VIII.** Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras en donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- IX.** Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio en contrario;
- X.** Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- XI.** Los animales que formen el pie en cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XII.** Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río o costa;
- XIII. Los derechos reales sobre inmuebles;**
- XIV.** Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas”.

Por lo que desde mi más humilde punto de vista la definición de bien en sentido jurídico es: Bien es todo aquello que es útil al hombre teniendo además un valor comercial entre él mismo.

2.2 CONCEPTO DE REMATE

Respecto a la palabra remate encontramos diversos significados tanto generales como jurídicos, por lo que en un sentido general al remate se considera como la acción de rematar, es decir concluir o terminar una cosa.

En un sentido estricto al remate puede considerársele de dos maneras:

- 1) La diligencia que es realizada en un juicio, siendo la etapa final conocido como subasta o almoneda.
- 2) La adjudicación que se realiza a favor de una o varias personas sobre un bien ya sea mueble o inmueble que fue adquirido en venta, almoneda o subasta pública.

Hay una serie de definiciones por parte de diversos autores del vocablo “remate”, entre las cuales destacan las siguientes:

Couture: “Venta o subasta de bienes, mediante puja entre los concurrentes, bajo la condición implícita de aceptarse como precio la mayor oferta”.⁵

Pallares: “Es un acto jurisdiccional en el cual el juez se sustituye procesal y civilmente al deudor ejecutado y este hace lo que debiera hacer voluntariamente: vende el bien para pagar a sus acreedores”.⁶

El maestro **ARELLANO GARCÍA**, dice que: “...es la etapa terminante o definitiva de la vía de apremio, en la que se procede a la venta judicial forzada de los bienes que han sido embargados como garantía de la deuda en el caso en que no haya cumplido el deudor con las prestaciones reclamadas en forma voluntaria”.⁷

Así también el maestro **RAFAEL DE PINA**, dice que: “Es la declaración de preferencia formulada por un juez a un acreedor en la vía de apremio, en relación con alguna de las posturas formuladas en la correspondiente subasta, dado el caso de que se hayan presentado varias o ser aceptadas en la que se hubiere hecho como única”.⁸

De las anteriores definiciones podemos concluir que el remate es la diligencia judicial mediante el cual el juez adjudica a favor de un postor llamado también adquirente pudiendo ser el mismo ejecutante, los bienes previamente embargados o dados en garantía hipotecaria, para que con el importe de la venta de los mismos, se haga pago al ejecutor de las prestaciones a que fue condenado el demandado en Sentencia Definitiva e interlocutoria para el caso de la haya.

El artículo 564 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que:

⁵ CITADO POR OBREGÓN HEREDÍA, Jorge. “**Código de Procedimientos Civiles Comentado**”. Editorial Porrúa 2ª Edición. México, D. F. 1985. Pág. 138.

⁶ CITADO POR ARELLANO GARCÍA, Carlos. “**Derecho Procesal Civil**”. Editorial Porrúa S. A. México, D. F. 2003. Pág. 622.

⁷ **Ibid.**, Pág. 554

⁸ DE PINA, **op. cit.**, Pág. 526.

”Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenida en este capítulo, salvo en los casos en que la Ley disponga expresamente lo contrario”.

Con respecto al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México se encuentra una denominación más amplia, al respecto el artículo 758 establece que:

“Todo remate será público y deberá efectuarse en el Juzgado en que actué el juez que fuere competente para la ejecución, dentro de los treinta días siguientes de haberlo mandado anunciar; pero en ningún caso mediarán menos de siete días entre la publicación del último edicto y la almoneda. Cuando los bienes estuvieran ubicados fuera de la jurisdicción del juez, se ampliaran dichos términos por razón de distancia, atendiendo a la mayor cuando fueren varias”.

En este orden de ideas el remate constituye un propósito práctico, siendo una culminación eficiente del proyecto que el actor tuvo al formular su demanda y ejecutando la vía de apremio bajo la fuerza y autoridad del poder jurisdiccional.

El origen de la palabra “remate” proviene de la locución latina que se divide en “**re**” que significa –hasta-, y “**mater**” que quiere decir –finalizar, acabar o concluir una cosa, pero por lo que respecta a la materia jurídica, el remate se considera que es la venta o adjudicación que se lleve a cabo en cuanto a los bienes que son anunciados en almoneda pública, al ser adquiridos por un postor o por el mismo ejecutante.

Por lo que respecta al Código de Comercio éste no establece una definición del remate, siendo que sólo se limita a designar en una forma genérica el procedimiento que debe de efectuarse del mismo, es por tal motivo que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, interviene haciendo la suplencia de la legislación mercantil, resolviendo las lagunas jurídicas en el procedimiento por no estar prevista en el Código Mercantil.

Por ejemplo en Italia llaman a la vía de apremio a la ejecución forzada, la cual la dirige un juez consistiendo en el ejercicio de la potestad reguladora dentro de los límites establecidos por la ley, con la analogía entre el juez de la ejecución y el juez de la instrucción, debiendo tender en el leal y rápido desarrollo del proceso, siendo el Juez de

la ejecución un juez singular debido a la providencia ejecutiva, aún cuando pueda tener carácter de inyunción.

Con respecto a la expropiación de los bienes inmuebles estos se expropián según el procedimiento estatuido en el capítulo cuarto del título segundo del libro tercero del Código Civil Italiano que en su artículo 555 habla de los bienes y derechos inmobiliarios aludiendo a los bienes en propiedad del deudor y a los bienes sobre los cuales le corresponde un derecho real menor.

Por lo que respecta al Código Civil para el Distrito Federal el artículo 2323 establece que:

“Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público se regirán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la sustancia del contrato y las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo”.

En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Así encontramos que la palabra subasta proviene de las palabras latinas “**sub-hasta**” lo que significa “bajo la lanza”, puesto que en Roma las ventas públicas se realizaban bajo el amparo de la lanza, símbolo del poder militar y de la autoridad del Estado. Actualmente, significa toda venta pública que se hace por orden y con la intervención de la autoridad judicial o administrativa, ya sea de bienes muebles o inmuebles.

Por lo que en nuestro derecho positivo encontramos que decir remate es sinónimo de subasta y que, en cambio el fincamiento y la adjudicación son actos posteriores al remate en virtud de que se atribuye la propiedad de los bienes al mejor postor o acreedor ejecutante.

También encontramos que en el remate existen dos voluntades, la de la persona que hace la mejor postura, ó la postura única aceptable, y la voluntad del juzgador que

considera legal y adecuada la postura con lo que ya puede operar la transmisión del dominio.

Pero de la misma manera no basta la manifestación de voluntad del adquirente en el remate, es necesario que satisfaga cada una de todos los requisitos que ha establecido el legislador para el remate. Estos requisitos están establecidos para garantizar los intereses del ejecutado, a efecto de que los bienes se vendan en las mejores condiciones de precio. Podemos decir que las consecuencias más importantes del remate es la transmisión del dominio de una cosa al sujeto que ha hecho manifestación de voluntad dicho bien. Trasladándose así el bien del patrimonio del deudor al patrimonio del adquirente por medio de la venta judicial.

Como podemos observar, de lo anterior se demuestra que no se puede considerar al remate como un contrato de compraventa aunque sus efectos jurídicos sean semejantes a los que éste produce, y no se le puede calificar como un contrato porque carece de un elemento que es un acuerdo de voluntades entre particulares, que tenga por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. Porque si bien es cierto como se mencionó en párrafos anteriores, en el remate existe un acuerdo de voluntades pero una de ellas es la del juzgador, que sin ningún afán de beneficio personal, o a favor de terceras personas o lucro, adjudica el bien en favor del postor y la voluntad manifestada en el contrato de compraventa es de transmitir el dominio de una cosa o derecho determinado con un beneficio económico o lucrativo para ambas partes en forma personal.

En algunos países se considera al remate como un acto de expropiación criterio que no compartimos, debido a que los elementos que integran la expropiación y finalidad de la misma son distintos a las que persigue y que tiene otros países acerca del mismo.

En México por lo contrario, las expropiaciones de bienes sólo pueden hacerse por causas de utilidad o interés público y mediante una indemnización como está previsto en el artículo 27 de la Constitución Política, figura jurídica que se ubica dentro del Derecho Administrativo.

2.3 NATURALEZA JURÍDICA DEL REMATE.

Para poder determinar la naturaleza jurídica del remate, su origen, es necesario revisar lo que ha sido éste a través de las diversas legislaciones.

Teniendo que atender al procedimiento de apremio en la legislación española, es en esta vía, en virtud de ser la que se aplica a efecto de sentencia del remate, hasta hacer pagar al corredor de deuda principal y costa a lo que fue condenado.

En estas circunstancias, el remate es considerado como la segunda parte del juicio ejecutivo; no es peculiar del mismo, sino que también ha de emplearse en todos los casos en que haya necesidad de acudir a medios coercitivos para hacer efectiva una cantidad líquida, respecto de la cual no cabe ya discusión pues existe sentencia condenatoria.

La sentencia de remate se encuentra fijada en normas procesales que varían según la naturaleza de los bienes embargables o hipotecados; en algunos casos se paga de inmediato al acreedor; en otros, se hace la venta por conducto del corredor y finalmente, por pública licitación previo avalúo respectivo.

Con respecto a nuestra legislación se deja a criterio del acreedor que en la etapa de ejecución de sentencia es llamado ejecutante, escoger entre la vía de apremio y el juicio ejecutivo, para la ejecución de las sentencias; se considera a esta dualidad como una supervivencia histórica, puesto que en España antes de la Ley de 1855, para la ejecución de la sentencia recaída en un juicio ordinario, se seguían los trámites del juicio ejecutivo. Pero la citada Ley modificó tal estado de cosas y adscribió el juicio ejecutivo exclusivamente al servicio de los títulos contractuales; mientras que para la ejecución de la sentencia creó una vía de apremio.

Para poder explicar de una manera más práctica la naturaleza jurídica del remate, es conveniente en primer término, ver que la finalidad de la venta forzada es la transformación de un bien en dinero, vista desde esta manera nos percatamos que no hay diferencia económica entre la venta forzada y la venta voluntaria, y decimos lo anterior debido a que la finalidad de ambas es transformar un bien en dinero, pero desde el punto de vista jurídico, si existe diferencia, la cual recae en que la venta forzada no es el

resultado del encuentro de dos voluntades contratantes sino una voluntad de negociar entre un comprador y un acto de coacción por parte del juez.

Es por lo anterior que se ha dudado que estos dos elementos heterogéneos puedan combinarse de modo que pueda surgir de ellos un contrato.

Existen corrientes al respecto como la contractualista, que parte del supuesto de que la identidad de la función económica debe corresponder la identidad de la estructura jurídica entre las dos ventas.

La segunda corriente, que es la publicista, que parte de la imposibilidad de fundir en un contrato los elementos mencionados; niega importancia a la voluntad del vendedor y hace depender la estructura jurídica de la venta únicamente por la disposición coactiva.

Ésta teoría niega que la venta en remate se realice en virtud de un contrato, más afirma que dicha venta emana del poder que tiene el órgano jurisdiccional de disponer del bien, sin que para ello se necesite la voluntad del deudor.

Dentro de esta teoría existe la dificultad de explicar como es posible que la voluntad del adquirente se combine con la del Estado. Se ha dicho que el remate realiza el encuentro de la voluntad del órgano del Estado, las consecuencias de este hecho, las cuales se necesitan buscar para distinguir la venta forzada entre el lenguaje común y el lenguaje jurídico.

La venta judicial lleva consigo la obligación que tiene el Estado a responder por la evicción y saneamiento, como no sucede esto, debe concluirse que no debe buscarse fuera del proceso lo que sólo el proceso tiene explicación.

Teniendo como demostración de lo anterior, las siguientes consideraciones:

Si bien es cierto que en la venta en remate se producen efectos en el patrimonio del deudor, por cuanto es suyo el bien que se vende y será suyo el dinero que el comprador pague, existiendo como única relación obligatoria entre el comprador y el deudor, la que tiene el deudor de firmar la escritura de adjudicación, pero asimismo no es

responsable el deudor de la venta de la cosa ajena y teniendo la obligación de garantizar la evicción, como en el caso de una venta voluntaria.

En la venta forzada, el pago hecho al acreedor es oponible al adjudicatario reclamante y el límite de su derecho termina con la repartición de este pago; tampoco al acreedor se le transmiten las obligaciones derivadas de la venta; su responsabilidad está en función de la falta de pago que dio origen al remate, pero no tiene ninguna obligación de entregar la cosa.

Concluyendo de lo anteriormente manifestado, no tiene importancia si la venta tiene naturaleza contractual o pública, puesto que es una manifestación del poder jurisdiccional y la transmisión de la propiedad se efectúa en ejercicio de ese poder, dentro del mismo proceso.

Por lo que se eliminan los problemas que surgen de las relaciones entre el tercero, postor adjudicatario, vendedor y de la posible fusión o combinación de voluntades con motivo de la adjudicación.

La declaración del postor se incluye en el acta de venta, al igual que en la misma se inserta la resolución del órgano jurisdiccional adjudicando el bien rematado. La unidad de estos actos, sólo proviene del proceso, no de la fusión o combinación extraña al mismo.

En un análisis del remate se puede decir que son sujetos de este procedimiento, exclusivamente los que concurren a la venta y el órgano jurisdiccional.

El momento inicial del procedimiento arranca de la publicación de la orden de sacar a remate los bienes, publicación que permite a los terceros darse cuenta de esa posible venta y concurrir si les conviene. El derecho de participar en la venta corresponde a cualquiera, salvo la limitación consiste en condicionar el ejercicio de ese derecho al otorgamiento de una caución que en nuestro derecho es conocido como el billete de depósito otorgado ante una institución de crédito.

La postura que hace el licitador no es la policitud de un contrato normal que se perfeccionaría con la aceptación de esa oferta por parte del órgano jurisdiccional. La postura es una promesa de compra, que se vincula desde el momento en que se formula, pero condicionada en forma resolutoria a la eventualidad de una puja mayor.

Por lo anterior, se concluye que si bien es cierto que la venta en remate tiene lugar mediante un procedimiento judicial, éste procedimiento no se confunde con la ley misma; por lo que todos los actos preparatorios dentro del proceso tendientes al remate, se funden en éste último. Por esta causa, tiene importancia no sólo la observancia de las normas especiales, la determinación del comprador y los eventuales conflictos con los licitadores, sino también la validez de la oferta de aquel, que en definitiva se ha convertido en adjudicatario del bien rematado.

Siendo que desde mi punto de vista la naturaleza jurídica del remate es el contrato.

2.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL EJECUTANTE Y EJECUTADO EN EL REMATE.

Nuestra legislación consagra derechos y obligaciones tanto para el ejecutante (acreedor), como para el ejecutado (deudor), y en virtud que son escasos deben procurar aprovecharlos para estar en posibilidad de obtener alguna ventaja en relación a la adquisición o salvamento de los bienes, según se trate del ejecutor o ejecutado. De esta manera los derechos y obligaciones que tienen tanto ejecutante como ejecutado son:

DERECHOS DEL EJECUTANTE

- a)** Designar depositario legal de los bienes afectados ya sea por hipoteca o embargo, en caso de que el ejecutado no quiera ser depositario.

- b)** Promover la liquidación de costas e intereses en ejecución de sentencia.

- c) Solicitar que el juez, en caso de que el ejecutado no nombre perito valuador, lo nombre en su rebeldía.
- d) Solicitar que se saquen a remate los bienes afectados, para que con el producto de su venta se haga pago de la deuda contraída por el ejecutado en su favor.
- e) En el caso de remate adjudicarse el bien rematado sin necesidad de exhibir el billete de depósito por el 10% del valor del inmueble fincado para el remate que establece la ley.
- f) Solicitar la celebración de una segunda o tercera almoneda para el caso de que no se presentaren postores a la subasta y que el ejecutante no quiera adjudicarse el bien.
- g) Solicitar que el juez firme la escritura de adjudicación por remate de bien inmueble en caso de que el demandado no lo quiera hacer.

OBLIGACIONES DEL EJECUTANTE

- a) Exhibir el certificado de Libertad de Gravámenes del bien inmueble expedido por el Registro Público de la entidad en donde se encuentre el bien inmueble.
- b) En caso de que del certificado de libertad de gravámenes se desprenda la existencia de más acreedores, notificarles el estado de ejecución del juicio para que hagan valer sus derechos ante el juez.
- c) Nombrar perito valuador de su parte.
- d) Acreditar y exhibir las publicaciones de los edictos de convocatoria a postores interesados en adquirir los bienes que se remataran, en los lugares designados por el juez.

- e) En el caso de que, una vez fincado el remate a favor del ejecutante y haya un excedente a favor del ejecutado entre lo adeudado y el valor en que adquirieron los bienes, hacer pago de la diferencia que resulte al ejecutado.

DERECHOS DEL EJECUTADO

- a) Para el caso de embargo, solicitado en ejecución de sentencia por el ejecutante para garantizar el pago de lo condenado por el juez, el ejecutado podrá designar los bienes que han de afectarse para garantizar el pago.
- b) Puede ser depositario de los bienes afectados, ya sea por medio de embargo o dados en garantía hipotecaria, esto mediante inventario.
- c) Puede liberar sus bienes afectados antes de fincado el remate.
- d) Consentir e impugnar el peritaje en avalúo realizado por el perito de la actora.
- e) Estar presente en la audiencia de remate.
- f) Interponer Recurso de Apelación contra el auto que aprueba el remate.
- f) Solicitar la cancelación del embargo o hipoteca, en caso de haber pagado al ejecutante las cantidades condenadas por el juez.

OBLIGACIONES DEL EJECUTADO

- a) Liquidar las cantidades a que fue condenado por el juez a favor del ejecutante.
- b) Nombrar perito valuador de su parte.
- c) En caso de fincado el remate, otorgar la escritura de adjudicación a favor del adquirente.

2.5 CONCEPTO DE ADJUDICACIÓN.

Como antecedente de la adjudicación, cabe destacar que: “en la Antigua España, era utilizada la llamada adjudicación forzada, la cual consistía en que el fisco de una manera coercitiva obligaba a las personas más acaudaladas del lugar a adquirir los bienes que los ejecutores de la corona embargaban a los deudores morosos en el pago de sus impuestos, con lo cual, contribuían al sostenimiento del Trono”.⁹

Para el procesalista **FRANCESCO CARNELUTTI**, la adjudicación en las almonedas judiciales son consideradas como: el fincamiento que hace el órgano jurisdiccional al mejor postor y la estima como el acto necesario para perfeccionar el contrato de compraventa que se lleva a cabo en el mismo remate”.¹⁰

El maestro **EDUARDO PALLARES** define la adjudicación de la siguiente manera: “La apropiación o aplicación que en herencias y particiones a subastas, se suele hacer de una cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito, con autoridad del juez”.¹¹

Para **DE BUEN, DEMOFILO** es: “La aplicación que hace el juez de los bienes del reo ejecutado, y posesión que da al ejecutante en satisfacción de la deuda contraída con aquél a causa de no haber aparecido postor al tiempo de su pública subastación y remate”.¹²

La adjudicación procesal es un acto jurisdiccional por virtud del cual se declara que la propiedad de un bien o conjunto de bienes pasa al patrimonio de determinada persona. Tiene lugar en los remates de bienes muebles o inmuebles.

A la atribución en propiedad se le llama así porque el bien que se adjudica se atribuye al adjudicante, ya sea en pago, como término de un remate o como parte culminante de la subasta, al aprobarse en beneficio del comprador o adquirente.

⁹ DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo. “**Compendio Teórico Practico del Derecho Procesal Civil**”. Editorial Porrúa. México 1975. Pág. 679.

¹⁰ CARNELUTTI, Francisco. “**Sistema de Derecho Procesal Civil Tomo I.**” Editorial Cárdenas. Irapuato, Guanajuato, 1980. Pág. 349.

¹¹ **Ibid.**, Pág. 584.

¹² DE BUEN, Demofilo. “**Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil**”. Editorial Porrúa. México 1977, Pág. 235.

En resumen la adjudicación es un acto jurisdiccional realizado a favor del acreedor, ante la ausencia de postores o por haber mejorado la última postura, que le atribuye la propiedad de los bienes que fueron objeto del remate.

Esta adjudicación puede verificarse en pago, cuando el ejecutante adquiere los bienes sacados a remate o en parte de pago, cuando se entrega su posesión al ejecutante para que cobre su crédito con el producto de sus rentas.

Siendo así, la adjudicación implica que los bienes queden vendidos y que la autoridad tome el precio de esa venta y adjudique la cosa rematada.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA.

3.1. Concepto de Sentencia Definitiva. 3.1.1 Clases y efectos de las Sentencias Definitivas. 3.1.2 Sentencia Ejecutoriada. 3.2. Vía de Apremio. 3.3. Juicio Ejecutivo. 3.4 Embargo. 3.4.1 Procedimiento de Embargo 3.4.2 Ampliación de Embargo. 3.4.3 Reembargo. 3.4.4. Inscripción del Embargo. 3.5 Juicio Hipotecario. 3.5.1 Inscripción de la Demanda en el Registro Público. 3.6 Incidente de Liquidación en Ejecución de Sentencia.

3.1 CONCEPTO DE SENTENCIA DEFINITIVA.

La Sentencia tiene su origen en el vocablo latino de “**sentencia**” que significa la decisión del juez o árbitro.

En el derecho Romano sentencia significaba la fase terminante del proceso, que se realizaba por medio del juez, teniendo como objetivo el juzgador examinar el asunto, comprobando hechos relacionados con dicho asunto, dictando una sentencia aplicando los principios generales del derecho.

Así también la palabra “**sentencia**” es originada del verbo latino “**sentire, sintiendo**”, debido a que el juzgador emite una decisión sobre el problema controvertido que ha sido sometido a él, conforme a lo que este aprecia de lo actuado ante el mismo.

Por tanto, la sentencia se refiere como significación gramatical al acto culminante dentro del proceso, cuando el juez, luego de tener conocimiento de los hechos controvertidos, de las pruebas ofrecidas por las partes y de las conclusiones y alegatos que por último se formulan, produciendo un fallo en el que hace ejercicio de su función jurisdiccional decidiendo conforme a derecho lo que es procedente.

De acuerdo a las siete Partidas se consideraba a la sentencia como la decisión legítima emitida por un juez sobre una causa controvertida dentro de su tribunal.

En la Curia Filípica Mexicana se comenta que: “El resultado final de todo procedimiento es la decisión legítima del juez sobre el punto que ha controvertido”.¹

Recibiendo el nombre de sentencia en acto del juzgador que se produce al final del proceso, resolviendo un punto controvertido.

El Maestro Eduardo Pallares produce su propio concepto de sentencia diciendo: “Sentencia es un acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio a las incidentales que haya surgido durante el proceso”.²

Asimismo el contenido de una sentencia debe estar integrado por un razonamiento siendo éste un elemento lógico y un mandato que se traduce en un acto de autoridad. Siendo que el elemento lógico constituye la justificación de la sentencia y el mandato como la manifestación de la autoridad del Estado, expresada a través del órgano jurisdiccional competente, constituyendo esto su esencia.

De la misma manera la sentencia tiene una eficacia imperativa y obligatoria, en relación a lo primero expresado una vez que la sentencia es firme no puede dejar de cumplirse ésta, salvo que la parte que ha sido favorecido con la resolución de la misma, renuncie.

En cuanto a la eficacia se concreta a la obligación que se impone a la parte condenada de comprometerse de acuerdo con la declaración del derecho formulada por el juez.

Por lo que respecta a la formación de la sentencia se establece según de trate de un órgano jurisdiccional unipersonal (Primera Instancia) o colegiado (Segunda Instancia). En el primer caso el juez en relación a lo aportado en el proceso, emite un fallo con su propio y auténtico uso de la razón. En el segundo caso, la sentencia se produce con el concurso de varios jueces que integran el tribunal entre los cuales para cada caso se

¹ ARELLANO, op. cit., Pág. 439.

² Ibid., Pág. 446.

nombra un ponente, procediéndose a votación de las conclusiones formuladas por éste y siendo el fallo el resultado de dicha votación.

En la Legislación Procesal Argentina a la sentencia de primera instancia se le llama **sentencia de trance y remate**, siendo desde mi apreciación es una denominación errónea, puesto que parece indicar una sugerencia en el sentido de que los jueces están obligados a declarar la subasta de los bienes embargados u ordenando el embargo de bienes para el cobro de lo sentenciado, además de que el juez tiene la facultad de determinar si se lleva en todo o en parte o su rechazo la ejecución de la sentencia. Cabe mencionar que dicha denominación respecto a la sentencia de trance y remate proviene de la Ley de Enjuiciamiento Española, siendo que ésta no concuerda con la realidad jurídica de las cosas, en cuanto menciona que si lo embargado es dinero, seguramente no habrá remate por ser innecesario.

Encontramos también que las sentencias al momento de ser dictadas por el Juzgador deben presentar ciertos requisitos que se dividen en **externos o formales, internos o sustanciales**, así pues, los requisitos externos o formales que tiene que llevar la sentencia deben de ser:

- a) Estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales en español (artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal);
- b) Contener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito (artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal);
- c) Llevar las fechas y cantidades escritas con letra (artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal);
- a) No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión (artículo 57 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal); y,

- b) Estar autorizadas con la entera firma por jueces, magistrados y secretarios (artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

En cuanto a los requisitos internos o sustanciales, entendiendo por esto que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación de demanda y todas las pretensiones formuladas por las partes, debiéndose observar lo siguiente:

- a) La Congruencia. Se traduce en el deber que tiene el juez de pronunciar su resolución en base a las pretensiones, negaciones y excepciones que hayan planteado las partes durante el proceso antes de que sea dictada dicha sentencia, siendo así un principio normativo encaminado a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional debiendo haber una identidad entre lo resuelto y lo controvertido.
- b) Motivación. Esta encuentra su fundamento en los artículos 14 y 16 Constitucionales los cuales imponen a las autoridades el deber de motivar y fundamentar sus actuaciones.

En cuanto a la motivación esta consiste en la exigencia que tiene el juzgador de precisar los hechos en que funde su resolución, tomando como base las pruebas aportadas durante el juicio por las partes.

- c) La Exhaustividad. Que exige que el juez se limite únicamente a resolver sobre lo solicitado por las partes.

Por lo anteriormente manifestado podemos decir que la sentencia es la forma normal de terminación del proceso, encontrando dicho proceso su terminación natural en la resolución final que emite el juez y que conocemos como sentencia definitiva, y cuando menciono que es la formal natural es porque existen también formas que podríamos llamar anormales o extraordinarias, que son actos o hechos por lo que se da fin de forma anticipada al proceso como por ejemplo:

1. El allanamiento.

2. La transacción.
3. El Desistimiento de la Instancia por la parte actora, y
4. El Convenio Judicial.
5. La Caducidad de la Instancia.
6. La Muerte de alguna de las partes en los Juicios de Divorcio.

3.1.1 CLASES Y EFECTOS DE LAS SENTENCIAS DEFINITIVAS.

Se puede afirmar que existen diversos criterios por los cuales se clasifican las sentencias definitivas pero la más acertada es la que los clasifica en cuatro clases:

Por su Finalidad, Por su Resultado, Por su Función, y Por su Impugnabilidad.

1) Por su Finalidad.

En cuanto a su finalidad ésta a su vez se subdivide en tres maneras: 1) la que se limita a conocer de la situación o relación jurídica que existe la cual llaman comúnmente **sentencia declarativa**, 2) una sentencia que constituye o modifica una relación jurídica a la que se le llama **sentencia constitutiva**, y 3) la sentencia que ordena una determinada conducta para alguna de las partes que se le llama **sentencia condenatoria**.

En cuanto a la Sentencia Declarativa tiene como prioridad la sola declaración de la existencia de un derecho a favor de tal o cual persona, encontrando como ejemplo de éstas a la sentencia absolutoria la que no constituye ninguna relación ni tampoco ordena determinada conducta para algunas de las partes, sino que solo se limita a absolver al demandante ya sea en lo principal o reconvenido de las prestaciones reclamadas por el actor en lo principal y reconvenido.

En cuanto a la sentencia constitutiva son las que crean, modifican o extinguen un estado jurídico, un ejemplo de éstas son las que decretan un divorcio, rescindiendo el contrato determinado, declarando extinguida la sociedad conyugal.

Por lo que respecta a la sentencia de condena estas ordenan una determinada conducta a alguna de las partes que se trasmite en un dar, hacer o no hacer, en un ejemplo claro de este tipo de sentencia se encuentra a la que condena a pagar al demandado una cierta cantidad de dinero, también la que ordena al demandado a la entrega de un bien inmueble reivindicado a su propietario.

2) Por su Resultado.

En atención al resultado que la parte actora obtenga con la resolución, esta de clasifica en: 1) sentencia estimatoria, para el caso de que el juez estime fundada la pretensión interpuesta por la parte actora, y 2) sentencia desestimatoria, en caso contrario a lo resuelto en la estimatoria.

3) En cuanto a su Función.

Dentro de este tipo de sentencias encontramos a: 1) las interlocutorias, y 2) las definitivas, siendo las primeras las que resuelven como lo dice un incidente planteado en el juicio y en cuanto a las definitivas, éstas deciden sobre el conflicto de fondo sometido a proceso y dan fin a éste.

Siendo que a diferencia de las sentencias definitivas, las sentencias interlocutorias no resuelven la controversia planteada en lo principal sino únicamente un incidente.

4) En cuanto a su Impugnabilidad.

Éstas se distinguen entre sentencia definitiva y sentencia firme según sean susceptibles o no de impugnación, en este orden de ideas la sentencia definitiva es aquella que aunque haya sido dictada resolviendo el conflicto planteado por la actora, todavía es susceptible de ser impugnada por medio de un recurso o proceso impugnativo, y en contraposición a la definitiva, la sentencia firme es la que ya no puede ser impugnada por ningún medio, teniendo la calidad de **cosa juzgada**, no existiendo en contra de ésta ningún recurso ordinario o extraordinario.

Efectos de las Sentencias Definitivas.

Cuando me refiero a los efectos de las sentencias definitivas es en el sentido de que al pronunciarse ésta, tiene necesariamente que repercutir en las pretensiones de las partes de manera favorable o desfavorable según sea la parte a quien favorece que lógicamente a la contraria va a afectar.

Existe una diversidad en cuanto a los efectos que conllevan las sentencias definitivas siendo los principales:

- a) La Cosa Juzgada.
- b) La “Actio judicati”.
- c) Las Costas Procesales.

“La cosa juzgada se limita a la acción o derecho sobre el que ha versado la demanda, sin que afecte a los hechos reconocidos en la sentencia.”³

La “Actio Judicati” no es otra cosa que la facultad que corresponde a la parte que obtuvo la sentencia favorable de hacerla ejecutar judicialmente cuando el vencido no la cumple de forma voluntaria.

En cuanto a los gastos y costas, se llaman así a las erogaciones legítimas efectuadas durante la tramitación de un juicio y las costas son los honorarios que debe de cubrir la parte desfavorecida con la sentencia definitiva a los abogados de la parte favorecida por su intervención en el juicio.

De acuerdo a la Fracciones III y IV del artículo 140 de del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal siempre debe de ser condenada al pago de gastos y costas la parte que resulte vencida en los juicios ejecutivos, hipotecarios y en los interdictos de retener y recuperar la posesión y la que resulte vencida en dos instancias.

3.1.2 SENTENCIA EJECUTORIADA

³ DE PINA Y CASTILLO, op cit., Pág. 344.

Se dice que cuando una sentencia ya sea definitiva o interlocutoria ya no es impugnabile por medio de alguna forma ordinaria ésta se convierte en ejecutoria.

Ésta impide dentro de lo posible, que queden fallidas las pretensiones del ejecutante por la voluntad del ejecutado, siendo un ejemplo de esto la insolvencia de éste.

Cuando hablamos de ejecutoriedad de la sentencia nos referimos en la calidad de ser ejecutoria la misma, queriendo decir esto que la misma ya no puede ser legalmente atacada por ningún recurso ordinario.

Pero cabe mencionar que si las sentencias no pueden ser atacadas por medio de algún recurso ordinario, sí lo pueden ser a través de los recursos extraordinarios como son el juicio de amparo y la apelación extraordinaria.

Asimismo se dice que hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria, existiendo dos maneras por medio de las cuales las sentencias pueden causar ejecutoria:

1. Por Ministerio de ley.
2. Por declaración judicial.

En este sentido el artículo 426 de la Ley Adjetiva Civil, establece que:

“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 1º. De enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los jueces de lo familiar, los reservados a los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;
- II. Las sentencias de segunda instancia;

- III. Las que resuelvan una queja;
- IV. Las que dirimen o resuelvan una competencia; y
- V. Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquéllas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad.
- VI. Las sentencias que no puedan ser recurridas por ningún otro medio ordinario o extraordinario de defensa”.

A su vez el artículo 427 del mismo ordenamiento establece que:

“Causan ejecutoria por declaración judicial:

- I. Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;
- II. Las sentencias de que hecha la notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la Ley;
- III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y término legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.”

En complemento al artículo 427 del multicitado Código, encontramos que el artículo 428 establece que:

“En los casos a que se refiere la fracción I del artículo anterior, el juez de oficio hará la declaración correspondiente.

En el caso de la fracción II, la declaración se hará de oficio o a petición de parte, previa la certificación correspondiente de la Secretaria. Si hubiere deserción o desistimiento del recurso, la declaración se hará por el tribunal o el juez, en su caso.”

El artículo 429 del Código en mención, también establece que:

“El auto en que se declara que una sentencia ha causado o no ejecutoria, no se admite más recurso que el de responsabilidad.”

En relación a la declaración oficiosa, cabe comentar que comúnmente en la práctica jurídica no sucede tal declaración oficiosa, puesto que se parte de la base de que las partes tienen que promover para que sea declarada firme la sentencia.

Respecto al consentimiento de las partes éste debe de ser expreso, requiriéndose así promoción de cada parte por separado o promoción conjunta de ambas.

Es importante mencionar que para obtener la ejecutorización de la sentencia, es necesario que la parte interesada solicite que el secretario de acuerdos adscrito al juzgado realice la certificación correspondiente, en el sentido de que la sentencia se notifique legalmente a las partes y que éstas no interpusieron algún medio de impugnación en contra de la sentencia dentro del término señalado por la ley.

Con respecto a los medios de impugnación estos son actos procesales de las partes y de terceros legítimos encaminados a obtener un estudio total o parcial de una resolución judicial que el impugnante considera no apegada a derecho, ya sea de fondo, o forma o fijación de hechos.

Ahora bien dentro de los medios de impugnación encontramos a los recursos, la apelación extraordinaria, los incidentes y el juicio de amparo.

Los recursos son una pretensión de reforma de una resolución judicial dentro del mismo proceso en que dicha resolución ha sido dictada.

Dentro de los tipos de recursos ordinarios es decir son instrumentos normales de impugnación encontramos a la revocación, la reposición, la queja y la apelación.

1. La Revocación. Se interpone ante el mismo juzgador que la pronunció y tiene por objeto que éste realice la modificación total o parcial una resolución judicial.
2. La Reposición. Se interpone ante el juzgador de segunda instancia que la pronunció teniendo por objeto que éste realice la modificación total o parcial de dicha resolución.

3. La Queja. Tiene por objeto impugnar determinadas resoluciones judiciales denegatorias que el recurrente encuentra injustificada, el cual se interpone y resuelve ante el mismo juzgador que dictó la resolución.

4. La Apelación. Tiene por objeto que un tribunal de segundo grado haga un nuevo examen sobre una resolución dictada por el juzgador de primera instancia con el objeto de que aquél la modifique o revoque, el cual se interpone ante el juzgador que dictó la resolución pero se sustancia ante el juzgador de segundo grado.

En cuanto a la apelación extraordinaria, es un proceso impugnativo de anulación que se interpone en contra sentencias firmes que adquieren la autoridad de cosa juzgada, la cual es admisible dentro de los tres meses que sigan a la notificación de la misma y se sustancia de igual forma que la apelación.

Con respecto al supuesto en que se interpone recurso de apelación contra la sentencia y éste no se continúa o hay desistimiento de él, se requiere declaración judicial para que la sentencia cause ejecutoria, siendo que en este supuesto el legislador no previno si se requiere la promoción de incidente, en este sentido considero que aunque no haya previsión expresa, por analogía y por lo dispuesto por el artículo 88 del Código de Procesal, deberá promoverse incidente de ejecutorización de sentencia, debiendo solicitar al superior jerárquico que se envíen al juzgado donde se dictó la sentencia los autos de primera instancia, debiendo pedir la copia certificada de las constancias de las que se desprenda que el recurso no se continuó en la forma y términos legales o de las que se desprenda el desistimiento del recurso, ésta petición la formulará si es que, mediante oficio el superior jerárquico no ha enviado los autos con la indicación en dicho oficio en el sentido de que el recurso no se continuó o que el recurrente se desistió del recurso.

Con respecto a la discreción o desistimiento del recurso, la parte puede pedir la declaración de ejecutoria respecto de la sentencia ante el juez o ante el tribunal como lo establece el artículo 428 del código en mención, teniendo la ventaja dicha solicitud, de que no requiere obtener copia certificada de las constancias en virtud de las cuales aparece esa discreción del recurso o el desistimiento del mismo.

El desistimiento mencionado en el párrafo anterior lo puede hacer la parte respectiva ante el juzgado o ante el Tribunal, que en tal supuesto, la solicitud de declaración oficial de ejecutoria, se hará ante quien se haya presentado el desistimiento del recurso.

Con relación a los recursos se clasifican de dos maneras: principales o accesorios.

- a)** Son principales aquellos recursos que se interponen con autonomía de otros recursos interpuestos, siendo irrelevante para ellos que haya o no interpuesto algún otro recurso.

- b)** Son accesorios los recursos que dependen de otros, siendo un ejemplo de éstos la apelación adhesiva, sí la parte a la que la sentencia le es favorable se desiste de su recurso o no expresa agravios, dicha apelación deja de existir debido a que su resultado esta vinculado a la apelación anterior.

Los incidentes es un procedimiento que se sigue dentro del proceso para resolver una cuestión accesoria a la cuestión principal, teniendo por objeto anular la validez o legalidad de una actuación judicial, que se interpone y sustancia ante el mismo juzgador.

El juicio de amparo es un medio impugnativo extraordinario de carácter federal, para revisar la legalidad de la resolución o del procedimiento impugnado que produce la nulidad del acto reclamado y de los que de él derivan.

Dicho juicio de amparo se puede interponer en contra: 1) sentencias definitivas y resoluciones que pongan fin al juicio (amparo indirecto); 2) actos en juicio cuya ejecución sea de imposible reparación, fuera del juicio o después de concluido (amparo indirecto), y, 3) actos que afecten a personas extrañas al juicio (amparo indirecto).

Se dice que la misión del juez termina en cuanto a dicción del derecho en el momento en que la sentencia definitiva es dictada, siendo que el juzgador no puede modificar o revocar su propia sentencia, como lo establece el artículo 84 del código antes citado, no obstante lo anterior hay que mencionar que esto no es absoluto debido a que dicho artículo tiene como excepción la aclaración de sentencia, en donde la aclaración

puede hacerse de oficio dentro del día hábil siguiente al de su publicación o a instancia de parte dentro del día siguiente al de la notificación.

El procesalista Rafael de Pina opina que: “La aclaración de sentencia es la facultad conferida a las partes para pedirla y potestad del juez ejercida para aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión de la sentencia con referencia a algún punto discutido en el litigio.”⁴

Ya entrando en el terma de la ejecución de sentencia existen reglas para la ejecución de éstas.

Cabe hacer mención que no todas las sentencias al dictarse o al momento de causar ejecutoria están en posibilidad de que sean cumplidas o que se ejecuten de manera forzosa, pero algunas pueden tener la condición de ser cumplidas o ser ejecutadas de manera forzada, esto por medio del cumplimiento de ciertos requisitos previos como:

La sentencia que condena al pago de cantidad líquida y de cantidad ilíquida. Éste se presenta con frecuencia, siendo que cuando la sentencia condena a pagar una cantidad de dinero reclamada por la parte actora con precisión y que además condena al pago de daños y perjuicios, los cuales no han sido aún cuantificados, para este supuesto el artículo 514 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que se puede hacer efectiva la cantidad líquida, sin esperar a que se liquide la segunda o sea la ilíquida, siendo esto un caso de cumplimiento o ejecución forzada, inmediatos de una sentencia, pero posteriormente la parte ilíquida debe de cuantificarse en la forma que están previstas para las cantidades líquidas.

TIPOS DE SENTENCIAS DEFINITIVAS.

Este tipo de sentencias pueden adoptar la orden de **dar, hacer, y no hacer**, a la parte que fue vencida en juicio.

⁴ ARELLANO GARCIA, op. cit., Pág. 529.

En el caso de las sentencias que condenan a un dar, éstas ordenan a una de las partes el pago o entrega de una determinada suma de dinero a la otra parte, aquí como la sentencia condenó al pago de una cantidad líquida, la ejecución de ésta puede realizarse por medio de un embargo y enajenación de bienes de la parte condenada.

Al respecto el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que:

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

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

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

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

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

En el caso de que el arrendamiento, el arrendatario en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, siempre y cuando esté y se mantenga al corriente en el pago de las rentas, el juez le concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble. En el caso de que la demanda se funde exclusivamente en el pago de rentas, este beneficio será de seis meses, siempre y cuando exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas.

Con relación a la sentencia que condene a entregar una cosa, según sea mueble o inmueble, debido a que si se trata de bien inmueble debe de procederse a poner en posesión del mismo a la persona a quien tenga que ser entregado, mediante la práctica de las diligencias judiciales necesarias, que sean solicitadas por el actor. Para el caso de bien mueble se requiere al obligado la entrega, pero en el supuesto de que éste se niegue

a entregar la cosa, se puede solicitar al juez la autorización del uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras.

Existen ocasiones que ni aún con el uso de la fuerza pública el obligado entrega dicha cosa, en este caso se puede solicitar al juez que ordene el embargo y enajenación de otros bienes propiedad de la parte demandada.

En cambio en las sentencias que condenan a hacer alguna cosa, el juez otorga al obligado un plazo para el cumplimiento, debiendo tomar en cuenta las circunstancias tanto del hecho como de la persona, pero sí el obligado no cumpliera con lo ordenado, se presentan dos supuestos:

1. Si el hecho es de carácter personal, pero si puede ser cumplido por otra persona. El juez nombra a la persona que hará esta labor a costa del obligado, dentro del término que le sea fijado, exigiendo así también a la persona obligada el pago de la actividad que se ejecute al tercero, ya sea mediante un embargo o una enajenación de bienes.
2. Si el hecho solo consiste en la celebración de un acto jurídico. El juez tiene la obligación de ejecutarlo por el obligado, haciéndose constar en dicho documento que se otorgo el mismo en rebeldía del obligado.

En relación a las condenas de no hacer, este según el artículo 524 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala que en el pago de daños y perjuicios al actor, quien tendrá el derecho de señalarlos para que por ellos despache ejecución, sin perjuicio de la pena que señale el contrato de testamento.

En este caso, el juez no puede despachar dicha ejecución en base a los argumentos vertidos por la parte vencedora, debiendo dicha parte dar oportunidad a la parte que resultó vencida para que en su caso pueda aclarar, y así probar, si ha cumplido o no la sentencia y puedan en su caso objetar el monto de los daños y perjuicios señalados por el actor, siendo que si el juez ordenara la ejecución con el solo apoyo de las afirmaciones de la parte vencedora, vulnera el principio de la contradicción.

3.2 VÍA DE APREMIO.

Como preámbulo a la vía de apremio o conocida comúnmente como ejecución de sentencia, haremos referencia a la historia de la ejecución, siendo que el principio de la responsabilidad patrimonial es el resultado de una evolución que ha substituido la ejecución en la persona por la ejecución en los bienes, en donde una vez solicitada la ejecución ya sea de sentencia, transacción o convenio; la acción para solicitar su cumplimiento dura diez años, mismos que se cuentan a partir de que se hace exigible la obligación.

En el derecho bárbaro, la persona respondía corporalmente de las obligaciones que contrajera, por un lado la insolvencia se consideraba un crimen, puesto que el deudor que faltaba a la fe al no pagar a su acreedor, era llamado ladrón, puesto que para pagarse con los bienes, era necesario que el acreedor embargue a la persona pues el derecho de propiedad es un accesorio, una dependencia del estado personal civil.

En la mayoría de los pueblos de la antigüedad la ejecución presentaba características de sanción penal, así en los derechos hebreo, indio, egipcio y griego, el deudor y sus hijos respondían por las deudas con sus cuerpos, pudiendo sus acreedores esclavizarlos o venderlos.

Ya en el Derecho Romano se presenta una evolución histórica sobre la ejecución, por encontrarse bien documentado y por la relación histórica que guarda con nuestro derecho Mexicano. En la época de la Ley de las XII Tablas, el acreedor que había obtenido sentencia favorable y no había sido pagado, podía ejercer la llamada "Manus Injectio", de la siguiente manera:

1. El actor decía "como ha sido juzgado y condenado a darme diez mil sextercios, y por dolo malo no me lo pagaste, por la misma cosa de los diez mil sextercios juzgados, te pongo la mano "Manus Injectio", y al mismo tiempo así alguna parte de su cuerpo, con lo cual el magistrado autorizaba al acreedor llevar a su casa al deudor y encadenarlo.

2. Para esto el deudor tenía treinta días para pagar la deuda confesada o juzgada, y transcurrido dicho término, el acreedor podía conducir al deudor ante el Pretor, si no

pagaba ni nadie lo hacía por él, el acreedor lo llevaba a su casa y lo tenía encadenado durante sesenta días más, días en los que lo conducía de nuevo, durante tres días de mercado, en presencia del Pretor y proclamaba allí su deuda por si alguien lo rescataba. Si nadie lo hacía, el deudor era adjudicado al acreedor, quien podía venderlo o hacerlo su esclavo y aún matarlo, o si los acreedores eran varios dividirlo en partes.

3. Posteriormente a esto, el Pretor introdujo la llamada “Missio in Possessionem” que consistía en la aprehensión de todo el patrimonio del deudor, con el fin de obligarlo a cumplir con sus obligaciones de deuda. Si no pagaba, el patrimonio se vendía ficta e íntegramente a un “Bonorum Emptor”, quien enajenaba después realmente los bienes y pagaba las deudas.

Con las invasiones germánicas a Roma, se destruyó el resultado de tal evolución, reconociéndose nuevamente la prisión y la esclavitud por deudas e incluso el derecho del acreedor de matar a su deudor.

En la actualidad, ante la sentencia condenatoria la parte vencida en juicio al que se le conoce en esta etapa procesal como ejecutado, puede asumir posturas como la de cumplir o no con lo ordenado en la misma, que en el caso de que el deudor tome la determinación de cumplir de manera voluntaria con lo condenado en la sentencia no es necesario la ejecución forzada, por el contrario si éste toma la actitud de no dar cumplimiento a la sentencia, el juez debe ordenar a solicitud de la parte interesada, las medidas necesarias para la consecución de lo ordenado en la sentencia, esto aún en contra de la voluntad del ejecutado, a este conjunto de actos solicitados por el actor conocido en ésta etapa procesal como ejecutante y ordenados por el juez, se le llama la ejecución forzada o ejecución procesal.

Siendo la ejecución forzosa el conjunto de actos procesales que tiene por objeto la realización coactiva de la sentencia de condena, cuando la parte vencida no la haya cumplido de manera voluntaria.

Así, la ejecución no constituye un proceso autónomo, sino que es una etapa de aquél en que recae, por lo que la ejecución procesal se refiere principalmente a las

sentencias condenatorias, puesto que las sentencias declarativas o constitutivas requieren de un cumplimiento administrativo.

COUTURE señala que: “las sentencias declarativas o constitutivas no imponen el dar, hacer u omitir algo, viene a resultar que la ejecución forzada, o simplemente la ejecución, es el procedimiento dirigido a asegurar la eficacia práctica de las sentencias de condena”.⁵

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su capítulo V del Título Séptimo, trata cuatro secciones, en relación a la materia: la primera a la ejecución de la sentencia en general; la segunda, a los embargos; la tercera, a los remates, y la cuarta, a la ejecución de sentencias y demás resoluciones dictadas por los tribunales y jueces de los Estados y del extranjero. Todas están comprendidas bajo el nombre del **vía de apremio**.

Entonces la ejecución de una sentencia que condena a un dar se puede llevar a cabo en nuestra legislación mediante dos vías a elección de la parte a quien favoreció dicha sentencia, siendo éstas: a) la **vía de apremio**, y b) el **juicio ejecutivo**, formas que están plasmadas en los artículos 444, 500 y 505 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En particular, aquí trataremos la vía de apremio, la cual para algunos significa compeler u obligar a una persona mediante un mandato judicial a que cumpla con lo condenado en la sentencia.

En el antiguo procedimiento español, la palabra apremiar se utilizaba para designar el procedimiento que empleaban los tribunales y la Hacienda Pública, para hacer efectivas sus sentencias o sus cuotas respectivamente.

De lo anteriormente expuesto, podemos decir que la vía de apremio es el procedimiento para llevar a cabo la ejecución procesal o ejecución forzada, instituyendo un procedimiento para el desarrollo de la etapa última del proceso, que es la etapa ejecutiva.

⁵ CITADO POR OVALLE FABELA, José.” **Derecho Procesal Civil**”. Editorial Oxford. 8ª. Edición. México 2000. Pág. 279.

Es importante recalcar que para que se pida la ejecución forzada de la sentencia, debe haber primero: a) una sentencia ejecutoriada, y b) existir un requerimiento previo, en donde el juez señale al condenado, deudor conocido como un término improrrogable de cinco días para que cumpla la sentencia de manera voluntaria, esto, sin en ésta no se hubiere fijado algún otro, efecto; pasado uno o lo otro se procede a la ejecución forzada sobre bienes del ejecutado para el cumplimiento de la sentencia.

Del mismo modo, todos los gastos y costas que se originen con motivo de la ejecución forzada de la sentencia serán a cargo del deudor como lo establece el artículo 528 del Código de Procesal en mención.

Cabe aclarar que para intentar la vía de apremio no sólo puede ser mediante una sentencia de condenatoria, sino que hay otras maneras de dar inicio a la ejecución procesal, existiendo así otros documentos que pueden dar lugar a la vía de apremio, y de acuerdo con lo establecido por la Ley Adjetiva Civil, son:

- “1. Las sentencias firmes, es decir, aquellas que tengan la autoridad de la cosa juzgada, establecido por el artículo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. (Artículo 501 párrafo I).
2. Las sentencias definitivas que hayan sido objeto de apelación, la cual se haya admitido en un solo efecto devolutivo.
3. Las sentencias interlocutorias, (Artículo 501 párrafo II).
4. Los convenios y transacciones celebrados por las en el juicio y aprobados por el juzgador. (Artículos 501 último párrafo y 502).
5. Los laudos arbitrales, que son resoluciones definitivas que sobre el fondo del litigio sometido a arbitraje, pronuncian los árbitros.”

En adición a los anteriores, por decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 1988, se reformaron los artículos 500 y 504 del multicitado Código, se agrego también que son supuestos de la vía de apremio, los convenios

celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los Laudos que ésta emita cuando actúe como arbitro.

Para complementar la eficacia de la reforma hecha a los artículos mencionados en el párrafo anterior, en el ya citado decreto también se reformó el Inciso e) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975, para establecer que los convenios y laudos traen aparejada ejecución, misma que podrá promoverse ante los tribunales competentes en forma inmediata en la vía de apremio o en el juicio a elección del interesado.

En el artículo 110 vigente de la ley mencionada en el párrafo anterior, se reconoce a los convenios aprobados y a los laudos emitidos por la Procuraduría Federal del Consumidor, el carácter de título con los que se puede iniciar la vía de apremio o en su defecto el juicio ejecutivo.

COUTURE, dice que “en tanto la sentencia penal se ejecuta in personam, la sentencia civil se ejecuta in rem. Un patrimonio ejecutable constituye un presupuesto de ejecución forzada, en el sentido de que sin él la coerción se hace difícilmente concebible.”⁶

Pero contra el que no tiene bienes, ninguna ejecución procesal tendrá resultado.

Mencionadas y superadas las etapas antiguas en que el deudor pagaba su incumplimiento con su vida o su libertad, ahora se considera prohibida la prisión por deudas civiles y se estima que el deudor sólo responde de sus deudas civiles con sus bienes, garantía que se encuentra consagrada en el artículo 17 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que:

“Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.”

Aún más allá de esta conceptualización de la responsabilidad patrimonial, el derecho mexicano ha alcanzado un mayor desarrollo tratando de evitar que el hombre sea desposeído de todo su patrimonio por deudas de carácter civil. Protegiendo de esta forma

⁶ Ibid., Pág. 282.

la dignidad del mismo ser humano, esto mediante las leyes que han excluido la posibilidad de ejecución procesal a determinados bienes que se consideran indispensables para la subsistencia del ser humano, declarándolos inembargables mismo que han ido aumentando.

Y como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, la ejecución procesal sólo puede iniciarse a instancia de parte, por lo que el juzgador no puede ejecutar oficiosamente las sentencias definitivas que éste dicte, sino que solo a petición de la parte que fue beneficiada con la sentencia.

3.3 JUICIO EJECUTIVO.

Al igual que en la vía de apremio en el juicio ejecutivo la ejecución en los bienes dura diez años.

Ante todo es indispensable mencionar que existen dos tipos de juicios ejecutivos son: 1) Ejecutivo Civil y, 2) Ejecutivo Mercantil.

Con respecto al juicio ejecutivo civil podemos decir que el supuesto fundamental para la existencia del juicio ejecutivo es un título ejecutivo, documento que se tiene que acompañar al escrito de demanda interpuesto por el actor.

Al hablar de títulos ejecutivos nos referiremos brevemente a la definición que se le da a los mismos, “Escriche definía a el título ejecutivo como el instrumento que trae aparejada ejecución contra el obligado, de modo que su virtud es que se puede proceder sumariamente al embargo y venta de los bienes de deudor moroso para satisfacer al acreedor”.⁷

Para el maestro JOSÉ BECERRA BAUTISTA “formalmente sólo son títulos ejecutivos los que la ley reconoce en forma expresa; sustancialmente deben contener un

⁷ ibid., Pág 372.

acto jurídico del que derive un derecho y, consecuentemente una obligación cierta, líquida y exigible”.⁸

Así en el Código de Procedimientos Civiles encontramos la regulación al juicio ejecutivo, el cual en el artículo 443 establece:

“Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un documento que traiga aparejada ejecución:

I. La primera copia de la escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;

II. Las ulteriores copias dadas por mandato judicial, con citación de la persona a quien interesa;

III. Los demás instrumentos públicos que conforme al artículo 333, hacen prueba plena;

IV. Cualquier documento privado después de reconocido por quien lo hizo, o mando extender, basta con que se reconozca la firma aún cuando se niegue la deuda;

V. La confesión de la deuda hecha ante el juez competente por el deudor o por su representante con facultades para ello;

VI. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el juez, ya sea de las partes entre sí o de terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquier otra forma;

VII. Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de un corredor público;

VIII. El juicio uniforme de contadores si las partes ante el juez o por escritura pública, o por escrito privado reconocido judicialmente se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado”.

En este sentido la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que los documentos públicos a los que la ley concede el carácter de acreedor de títulos, constituyen una prueba preconstituida de la acción.

⁸ BECERRA BAUTISTA, José. “Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil.”_Editorial Cárdena. México, D.F. 1985. Pág. 238

El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, definió el título ejecutivo, siguiendo las ideas de Carnelutti que define a los títulos ejecutivos “como el documento que constituye la prueba legal del crédito para los fines de la ejecución”.⁹

De acuerdo a lo anterior, dicho tribunal ha establecido los requisitos de fondo, que dichos documentos deben de reunir, los cuales dividieron en tres:

1. Que el crédito sea cierto,
2. Que el documento sea exigible, y
3. Que sea líquido.

En este orden de ideas se dice que el crédito es cierto cuando el título da prueba plena y suficiente al juez, por la simple lectura de quién es el acreedor y quién es el deudor; se dice que el documento es líquido si resulta la determinación de la especie de la deuda y de la cantidad que debe de ser satisfecha; y es exigible cuando no existe plazo ni condición pendientes.

En referencia a los títulos ejecutivos, también el acreedor hipotecario tiene la opción a elegir en el juicio ejecutivo civil, ejecutivo mercantil o especial hipotecario.

Con respecto a la tramitación del juicio ejecutivo civil se puede dividir en tres fases:

1. El embargo. En otro subtema se abundará más en cuanto al embargo pero daremos un breve reseña del mismo, éste se da una vez que se presenta la demanda, el juez a su consideración decidirá si ordena el embargo provisional de ejecución también conocido en materia forense como exequendo, el cual se practicará sobre los bienes propiedad del deudor, garantizando el pago de las prestaciones reclamadas por el actor, éste embargo que se puede decir provisional posteriormente se puede convertir en definitivo si al dictarse la sentencia por el juez, éste decreta al demandado que haga pago de las prestaciones reclamadas por su acreedor.

2. Pago o la oposición al embargo. Después de realizado el embargo de bienes al deudor, tiene que emplazársele a este de forma personal para que en el

⁹ CARNELUTTI. op. cit., Pág.188.

plazo de nueve días comparezca al juzgado a hacer pago al actor de las prestaciones o oponer las excepciones y defensas que tenga. Aquí cabe hacer mención que los juicios ejecutivos tiene dos secciones:

a) La Primera, la “del principal” que esta integrada con la demanda, contestación de la demanda, el juicio y la sentencia, y,

b) La Segunda, la “sección de ejecución”, que esta integrada por el auto de ejecución, y lo relativo a ésta, a la depositaría, sus incidentes, mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes.

3. La sentencia de remate y ejecución. Anteriormente se ordenaba que el juez al dictar la sentencia definitiva debía declarar si había procedido o no la vía ejecutiva y si había lugar a hacer o no el trance y remate del bien inmueble embargado.

Posteriormente hubo una reforma en el año de 1973 al artículo 461 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la que se estipula que: “Agotado el procedimiento, la sentencia debe decidir sobre los derechos controvertidos. De resultar probada la acción, la sentencia decretará que ha lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor”.

Con esta reforma se intenta convertir al juicio ejecutivo en un juicio plenario, no por la ausencia de limitación de excepciones, sino por la suspensión de la posibilidad de que el actor acuda al juicio ordinario ulterior en el caso actual, en la sentencia debía declararse improcedente la vía. Con respecto a la actual redacción del artículo mencionado en el párrafo anterior, el juez ya no hace declaración alguna sobre la procedencia o no de la vía ejecutiva, limitándose a declarar sobre los derechos controvertidos.

En el caso de ejecución de sentencia que condena al demandado al pago de las prestaciones reclamadas se lleva a cabo a través de los procedimientos para el remate de bienes que fija la ley de la materia.

Con respecto a la ejecución derivada de un juicio ejecutivo mercantil, tiene su regulación en los artículos 1391 al artículo 1414 del Código de Comercio, y en contraposición del juicio ejecutivo civil su regulación en los artículos 506 a 533 del Código Procesal.

Los documentos que están comprendidos para poder ejercitar dicho juicio que son:

1. La sentencia firme (público). Que también podría considerarse como un título ejecutorio.
2. Los instrumentos públicos. Que son los demás títulos que contienen un crédito, cierto, liquido y exigible.
3. La confesión judicial del deudor (público). Se refiere a la confesión que constituya prueba plena y repercuta en la demanda.
4. Los documentos privados y contratos de comercio reconocidos judicialmente (privados). Dentro de estos se consideran a los laudos arbitrales y los títulos de crédito que están regulados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que no son otra cosa que el pagaré, el cheque, la obligación, el certificado de depósito y el bono de prenda.

Al igual que el juicio ejecutivo civil, el juicio ejecutivo mercantil se divide en tres fases:

1. El embargo. Una vez que se presenta la demanda el juez dicta un auto exequendo o ejecución, que es un mandamiento judicial en forma, el cual se practicará sobre los bienes propiedad del deudor al que en la ejecución forzada se le conoce como ejecutado, garantizando el pago de las prestaciones reclamadas por el actor, este embargo que se puede decir provisional posteriormente se puede convertir en definitivo si al dictarse la sentencia por el juez, éste decreta al demandado que haga pago de las prestaciones reclamadas por su acreedor.

Los bienes que se le embarguen al demandado se pondrán bajo la responsabilidad de la persona que designe el acreedor, el cual esta estipulado en el artículo 1392 del Código de Comercio.

Para el supuesto en que no se encuentre al demandado en la primera diligencia que se realice, tiene que dejársele citatorio por parte del fedatario del juzgado, para que el demandado espere a éste el día y hora establecido, citatorio que deberá estar comprendido en un lapso de entre las 6 y 72 horas siguientes, ya para el caso de que el demandado no espere del fedatario esta diligencia puede y debe practicarse con los familiares, empleados o domésticos, o en su defecto, con otra persona que viva en el domicilio.

Esta diligencia se formaliza con el requerimiento de pago hecho al demandado o representante si lo tiene, o cualquier otra persona mencionada en el párrafo anterior, aquí cualquiera de las personas anteriormente señaladas pueden indicar los bienes a embargarse que basten para garantizar las prestaciones reclamadas, en caso de que el demandado o la persona con la que se entienda la diligencia no quiera manifestar que bienes han de embargarse como lo establece el artículo 1394 del Código de Comercio, el actor lo podrá hacer.

2. Pago o la oposición al embargo. Después de realizado el embargo de bienes al deudor, se emplazará a juicio al demandado, entregándosele copia de la cédula que contiene el auto que decreto el embargo, copia de la demanda y los documentos anexados por el actor en los cuales basa su acción, esta diligencia no puede ser suspendida por ninguna causa, por lo que se dejan a salvo los derechos del demandado para que lo haga valer en el juicio, teniendo el demandado un plazo de cinco días para que comparezca al juzgado a hacer pago al actor de las prestaciones que este le reclama u oponer las excepciones y defensas que tenga, conforme lo establece el artículo 1396 del Código de Comercio.

Respecto al embargo de bienes tiene que seguirse en el siguiente orden: 1) mercancías; 2) créditos de fácil realización; 3) demás muebles del demandado; 4) inmuebles, y 5) demás acciones y derechos que tenga el demandado.

Con respecto a las excepciones que pueden aducirse se pueden separar en 3 que son:

a) Tratándose de sentencia definitiva que esté firme, se pueden oponer las excepciones del artículo 1397 del Código de Comercio que a grandes rasgos son las de pago, transacción, compensación, compromiso, novación y la quita;

b) En cuanto a títulos de crédito se pueden oponer las excepciones mencionadas en el artículo 8 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que son incompetencia, falta de personalidad, no haber sido demandado quien lo firmó, falta de presentación, poder, facultades de quien lo suscribió, omisión de requisitos del título, alteración del texto o de los actos que en él consten, quita, pago parcial, depósito, cancelación o suspensión del título, prescripción, caducidad y las personales que tenga el demandado en contra del actor.

c) En este último si se trata de título ejecutivo, se pueden argumentar cualquiera de las enunciadas en el artículo 1403 del Código de Comercio los cuales son falsedad del título o contrato, fuerza o miedo, prescripción o caducidad del título, falta de personalidad del ejecutante, incompetencia del juez, pago o compensación, remisión o quita y oferta de no cobrar o espera. Estas excepciones de manera general entran dentro de las que pretenden atacar la certeza del crédito, las sustanciales y las procesales.

Éste juicio tiene la particularidad de que tanto en la demanda, contestación de demanda y desahogo de la contestación de demanda las partes tienen que ofrecer sus pruebas, debiendo relacionarlas con los hechos y puntos controvertidos, y que en el caso de mencionarse testigos tienen que anexarse su nombres y apellidos, domicilio de éstos, al igual que en el caso de peritos.

Cabe hacer mención que los juicios ejecutivos tiene dos secciones:

3. La sentencia de remate y ejecución. Anteriormente se ordenaba que el Juez al dictar la sentencia definitiva debía declarar si había procedido o no la vía ejecutiva y si había lugar a hacer o no el trance y remate del bien inmueble embargado. Pero en el juicio ejecutivo al presentarse los alegatos por las partes el Juez cita a las mismas para oír sentencia definitiva dentro de los ocho días hábiles siguientes a dicha citación, decidiendo en la misma los derechos

de los puntos controvertidos y si es de proceder el trance y remate del bien o bienes embargados.

Para el caso de que se decrete en la sentencia el trance y remate, se nombraran peritos para el avalúo de los mismos.

Que en el caso que nos ocupa si se intenta la ejecución fronda de una sentencia de condena mediante el juicio ejecutivo, en el caso de que no se haya afectado un bien del ejecutado, el ejecutante solicitara al juez la orden de embargo de bienes del ejecutado para que sean rematados y con el producto de la venta se haga pago al ejecutante de lo condenado.

3.4 EMBARGO.

Antes que nada hay que mencionar que existen cuatro formas procesales diversas de embargo, mismas que más adelante se tratarán de manera particular, mencionaremos que se tratan de: 1) El auto de embargo, 2.) La Diligencia de embargo, 3) El embargo propiamente dicho, y 4) Los derechos y obligaciones que dan nacimiento con el embargo.

El embargo puede ser considerado como la afectación sobre uno o varios bienes que son propiedad privada, a favor del acreedor, el cual es decretado por un órgano jurisdiccional, el cual tiene el objeto de asegurar la ejecución de una pretensión hecha por el acreedor.

Nos dice el maestro JOSÉ CASTILLO LARRAÑAGA que: “el embargo es la ocupación de bienes hechas por mandato judicial, esta ocupación puede ordenarse bien por el acreedor con el carácter de simple medida precautoria, que se califica de preventivo”.¹⁰

GALEANO SIERRA ha escrito: “es la simple retención de los bienes del deudor por mandamiento de autoridad competente y para garantizar los fines de la reclamación”.¹¹

¹⁰ DE PINA Y CASTILLO LARRAÑAGA. op. cit., Pág. 512.

¹¹ Id.

De las anteriores definiciones podemos establecer que el embargo se traduce en un obstáculo a la libre disposición de lo embargado, siendo en materia jurídica una medida ejecutiva de subrogación por virtud de la cual el juzgador sustrae del patrimonio del deudor bienes de su propiedad, privándole así del libre dominio sobre los mismos, para que en su oportunidad con el remate y venta de dichos bienes se proceda al pago al ejecutante de los adeudado por el ejecutado.

Con respecto a la afectación de bienes, en el caso de ejecución de sentencia, sino existe alguna garantía real o embargo a favor del actor, éste debe solicitar al juez que se haga el requerimiento de pago al demandado o en su caso se le embarguen bienes para garantizar el pago de lo adeudado. A dicha diligencia de embargo puede acudir el actor.

Estos bienes embargados deben de ser propiedad privada, estar en el comercio jurídico y no pertenecer a aquellos bienes que el Código Civil señala como inembargables los cuales se trataron en el capítulo dos.

Como ya se menciona el embargo debe de ser en base a una resolución de una autoridad competente, que infiere la esfera de derechos o intereses jurídicos del demandado, en donde dicho mandamiento debe de ser por escrito en el que el juzgador funde y motive la causa legal del procedimiento, como está ordenado en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aquí la persona sobre la cual se afectara su patrimonio con el embargo de los bienes no podrá oponerse a dicha orden de embargo por medios legales, debiendo tolerar este orden permitiendo así la realización del embargo, pudiendo implicar la oposición a dicha orden una responsabilidad penal, debiendo señalar los bienes que basten para garantizar el adeudo.

3.4.1 PROCEDIMIENTO DE EMBARGO.

El auto que ordena el embargo o mejor conocido como auto de exequendo, es dictado como una medida cautelar o providencia precautoria o con motivo de la promoción de un juicio ejecutivo.

Este auto de embargo también puede ser dictado en la vía de apremio, que es el que más nos interesa por ser materia fundamental de esta tesis, el cual está enfocado a tratar de lograr la eficacia coactiva de la sentencia definitiva de condena o de otro título ejecutorio, en donde en este caso el embargo tiene el carácter de definitivo o apremiativo.

El embargo que es objeto del estudio de esta tesis, es el apremiativo, que como lo dice su nombre se da dentro de la vía de apremio, y las reglas que señala para este caso de juicio ejecutivo civil el Código de Procedimientos Civiles y para el caso de juicio ejecutivo mercantil el Código de Comercio..

Para el caso de que no sea encontrado en demandado en el juicio ejecutivo o condenado en caso de sentencia definitiva, no es necesario el requerimiento de pago en la ejecución del embargo precautorio.

El artículo 535 del Código de Procedimientos Civiles establece que:

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

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

Verificado de cualquiera de las formas indicadas el requerimiento, se procederá en seguida al embargo.

De lo ordenado por el artículo anteriormente citado, podemos hacer algunas acotaciones como el que no se establece previsión legal para el caso de que la persona

que se encuentre no quiera dar su nombre, ni para el caso de que el vecino inmediato se niegue a intervenir en la diligencia o dar su nombre.

En el supuesto que sí se encuentre al deudor y el embargo se puede llevar a cabo mediante el señalamiento de bienes que se embargaran, esto conllevará en primer termino sea solicite que el actuario requiera pudiéndose en primer lugar hacer mediante el señalamiento de éstos en la diligencia judicial que se lleve a cabo, haciéndose posteriormente la anotación del bien embargado en el Registro Público de la Propiedad de la entidad en donde se encuentren dichos bienes.

3.4.2 AMPLIACIÓN DE EMBARGO.

En este caso el Código de Comercio es omiso al no regular de manera expresa esta figura jurídica, pero el Código adjetivo del Distrito Federal sí lo hace, y para tal caso el artículo 541 establece que:

“Podrá pedirse la ampliación del embargo:

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

“La mejora o reducción del embargo se sigue por cuerda separada, sin suspender la sección de ejecución, a la se unirá después de realizada”.¹²

Dicha observación la encontramos plasmada en el artículo 542 de la Ley Adjetiva Civil. Por otra parte hay que mencionar que la ampliación de embargo debe de realizarse por medio de un incidente, y que tratándose de esto en un juicio ejecutivo mercantil, debe de realizarse de acuerdo con lo establecido con el artículo 1414 del Código de Comercio,

¹² CASTILLO LARA, Eduardo “Juicios Mercantiles”. Editorial Harla. México 1991. Pág. 90.

en donde el juez decide de plano, sin sustanciar artículo, y sin perjuicio del derecho de las personas interesadas para que así sean oídos y vencidos en audiencia verbal cuando así lo soliciten estos últimos.

Dice EDUARDO CASTILLO LARA, que “algunos autores, la solicitud de ampliación o mejora de embargo debe de resolverse en secreto con el escrito del ejecutante, pero sin que en ningún caso se dé vista a la otra parte”.¹³

De lo manifestado en el anterior párrafo, resulta que la misma carece de fundamento legal, siendo que en el artículo 562 de la ley citada, establece que los incidentes se tramitan en forma escrita y se seguirán en el cuaderno principal.

3.4.3 REEMBARGO.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no regula expresamente el reembolso, éste se puede aducir de la lectura del artículo 591 de la ley antes mencionada, siendo que a grandes rasgos establece que su efecto será en lo que resulte liquido del precio de remate, después de pagar al primer embargante.

En este orden de ideas, por consiguiente al reembargante también le es concedido el obtener el remate en caso de que no se verifique éste, obligando al ejecutante a continuar con su acción.

3.4.4 INSCRIPCIÓN DE EMBARGO.

Dicha inscripción del embargo sólo puede realizarse mediante una orden del juez, la cual afecta una libre disposición de los bienes embargados, lo cual no significa una privación sobre el mismo, sino que es una limitación de la propiedad del deudor, siendo que este aún conserva la posesión de los bienes que se afecten.

En dicho embargo el depositario de los bienes que puede ser el deudor o si éste no quisiere podrá serlo el actor o la persona que éste último haya designe como tal, son

¹³ Id.

considerados como poseedores, siendo que el demandado tendrá la posesión originaria y el depositario tendrá la posesión derivada.

“El embargo en cuanto a prelación de créditos no constituye un derecho real, por lo que no puede compararse al derecho real y personal”¹⁴.

La inscripción del embargo produce los siguientes efectos:

- 1°. Los bienes quedaran sujetos a la jurisdicción del juez que lo ordeno, con excepción de que exista un embargo anterior que fuese ordenado por un juez distinto a éste, o cuando dicho embargo se hubiese trabado los mismos bienes o alguna cédula hipotecaria.
- 2°. El actor adquiere el derecho de ser pagado con el producto de la venta de los bienes, o con dichos bienes, cuando proceda la adjudicación por la vía judicial.
- 3°. El acreedor tiene derecho a que se dé publicidad a la orden del juez y el acta de ejecución de embargo, en la cual el juez del conocimiento ordenará la inscripción respectiva en el Registro Público de la Propiedad.
- 4°. El actor adquiere el derecho de nombrar un depositario para la guarda y conservación de los bienes que hayan sido embargados.
- 5°. Tanto el demandado como el depositario serán poseedores de los bienes.
- 6°. El depositario puede ejercer las acciones posesorias tendientes a la recuperación de los mismos.

Hablando en materia registral éstos sólo consideran la obligación de registrar las diligencias de embargo que recaigan sobre bienes raíces y que además aparezca en dicho Registro Público como propietario el nombre del deudor, esto debido a que éstos sólo ameritan por disposición expresa de la ley, una anotación marginal o preventiva. Aunque existe en dicho Registro una sección para la inscripción de bienes muebles que reúnan determinadas características, no habiendo impedimento legal para hacerse la anotación del embargo sobre éstos, con la condición que se concrete a los bienes a que se limita la inscripción.

Por ultimo hay situaciones en las que no procede la inscripción del embargo que son:

¹⁴ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. “**Procedimiento Registral de la Propiedad**”. Editorial Porrúa. México 1993. Pág. 274.

1º. Cuan los bienes sean exceptuados por el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles en sus fracciones I a la XV.

2º. Cuando los bienes aparezcan inscritos a nombre de una persona distinta a la del deudor, con excepción de que se decretara contra de una persona como causahabiente del que aparece como dueño ante el Registro Público.

3º. En el caso de que esté inscrita una cédula hipotecaria que afecte los bienes materia del embargo.

4º. En el caso de que exista otra anotación de las que conllevan el cierre del Registro Público.

Una vez hecha la anotación del embargo, se informa dicha inscripción y anotación mediante un oficio que se dirige al juez que decreto dicho embargo, haciendo una referencia a los datos registrares que correspondan.

3.5 JUICIO HIPOTECARIO.

Con atención al artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles en su primer párrafo que dice que: “se tratará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice”.

Éste juicio al igual que el juicio ejecutivo civil, el expediente se integra de dos secciones, que son: 1) la del principal que contiene la demanda, contestación de demanda y todas las actuaciones que se lleven en el mismo hasta dictar la sentencia definitiva, 2) la sección de ejecución que se integra con todas las actuaciones realizadas durante la ejecución de la sentencia.

Tiene como característica principal que es un juicio sumario, que se traduce en tres fases las cuáles son: 1) La expedición y registro de la cedula hipotecaria (para créditos anteriores a las reformas de mayo de 1996), o anotación de la demanda (para créditos posteriores a las reformas de mayo de 1996), en el Registro Público, 2) La oposición, y 3) La sentencia de remate y ejecución.+

El maestro EDUARDO PALLARES opina que: “únicamente las acciones de pago y de prelación de crédito hipotecario dan lugar al juicio especial hipotecario”.¹⁵

DE PINA Y CASTILLO LARRAÑAGA, estiman que “aún cuando todo juicio tenga por origen una acción hipotecaria el hipotecario sólo se aplica la regulación del juicio especial hipotecario a las dos hipótesis finales del artículo 468 la ley adjetiva civil”.¹⁶

Estas definiciones a nuestro parecer son correctas, en consideración que el juicio especial hipotecario sólo debe proceder cuando se formulan pretensiones en cuanto a pago y prelación de crédito hipotecario.

Con respecto al pago y prelación de créditos es requisito indispensable que dicho crédito esté constituido en escritura debidamente registrada, que sea de plazo cumplido y que esté conforme a lo dispuesto por los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. Queriendo decir que sólo cuando se reclama el pago o la prelación de un crédito hipotecario, se exige como documento base de la acción, la escritura en la cual debe constar un crédito hipotecario.

Aunque algunos autores menciona, que la escritura debe estar debidamente registrada, el artículo 469 de la ley adjetiva civil, autoriza que se promueva el juicio ejecutivo sin que el requisito de que este registrada la escritura, y únicamente pone como requisito que para que se registre la cédula hipotecaria correspondiente, que el inmueble este registrado a nombre del demandado y no haya sobre el mismo alguna inscripción de embargo o gravamen a favor de un tercero.

Una vez ordenado el registro de la cédula hipotecaria el juez debe ordenar el emplazamiento al deudor para que en el término de nueve días conteste la demanda y oponga en su caso las excepciones y defensas que tuviere en contra del actor, tramitándose el juicio con las formalidades en cuanto a procedimiento que se establecen en el juicio ordinario y ejecutivo.

¹⁵ PALLARES. op. cit., Pág. 152.

¹⁶ Ibid. Pág. 443.

En el caso de que se desprenda del certificado de libertad de gravámenes expedido por el registro público correspondiente, que existe sobre el bien inmueble una afectación llámesele embargo o hipoteca de ulterior grado, el juez ordena que se les notifique a los titulares de esos derechos, para que hagan valer sus derechos ante el juez si así lo consideran pertinente.

Ya agotado el procedimiento, el juez dictará la sentencia definitiva, debiendo resolver, sobre sí es o no fundada la acción interpuesta por el actor, y en caso de resolver que si procede la acción, le concederá al demandando el término de cinco días constados a partir de que surta efectos la notificación de la sentencia definitiva, para que este haga pago al actor de la cantidad condenada en dicha resolución y de no hacerlo el Juez decretará el remate del bien inmueble hipotecado, lo cual esta descrito en el artículo 506 de la Ley Adjetiva Civil, debiendo dicho remate realizarse conforme a las reglas establecidas para el mismo en el capítulo V sección tercera del Código de Procedimientos Civiles.

Existe una manera para no seguir el procedimiento para el remate que marca el código citado en el párrafo anterior, el cual está consignado en el artículo 512 de la ley antes citada que establece:

“Si en el contrato se fijó el precio en que una finca hipotecada deber ser adjudicada al acreedor, con renuncia expresa de subasta, la adjudicación se hará luego de que pasen cinco días señalados en el artículo 506 o el plazo de gracia.”

A su vez el artículo 506 del Código citado establece:

“Cuando se pida la ejecución de sentencia, el juez señalará el término improrrogable de cinco días para que la cumpla si en ella no se hubiere fijado algún termino para ese efecto.”

Pero al mismo tiempo existe estipulación de que si en el contrato de crédito o título de crédito se estableció el precio de adjudicación de la finca hipotecada, sin haberse renunciado a la subasta, el remate se realizará en donde se tendrá como postura legal la que exceda del precio fijado en el contrato y que además cubra con la parte pagada de contado lo sentenciado, esto lo encontramos establecido en el artículo 597 de la ley antes citada.

3.5.1 INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL REGISTRO PÚBLICO.

El artículo 470 del Código Procesal establece que una vez admitida la demanda se mandará anotar esta en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de la reforma de mayo de 1996 al Código de Procedimientos Civiles, se sustituyó la cédula hipotecaria, por la de la anotación de la demanda, con los mismos efectos al de la cédula hipotecaria, debiendo hacerse con los requisitos establecidos en el artículo 479 del mismo Código, teniendo el actor que exhibir una copia más tanto de la demanda como de los documentos que acompañó a la misma, para que una vez cotejados y certificados por el secretario de acuerdos del Juzgado en donde se lleve el juicio, pueda ser inscrita, teniendo la parte actora la obligación de acreditar ante el juez la inscripción de dicha demanda.

En el caso de que el inmueble no se encuentre en el lugar en donde este el juicio, que en esté caso es dentro del Distrito Federal, la cédula hipotecaria se tenía que mandar registrar por medio de un exhorto.

Después de que ha sido anotada la demanda en el Registro Público, no puede verificarse sobre el inmueble embargo, toma de posesión, diligencia precautoria u otra que entorpezca el curso del juicio, sino que por virtud de una sentencia que este ejecutoriada, registrada y anterior a la fecha de inscripción de la referida demanda.

Así también, desde el momento del emplazamiento el demandado tiene el carácter de depositaria judicial del inmueble hipotecado, así como de sus frutos y de los objetos que conforme a las escrituras y al Código Civil deben de considerarse como inmovilizados y formados por el inmueble, cuando lo solicite el actor, debe de formarse un inventario para agregarlo al expediente.

Los efectos jurídicos que produce la inscripción de la demanda en el Registro Público son: a) afectar la finca y sus frutos al pago de la suerte principal, intereses y costas: b) convierte al dueño o poseedor de la finca en depósito judicial, con todas las

obligaciones y derechos de los de su clase; c) crea un régimen proteccionista para el acreedor de tal forma que no puede practicarse en el inmueble ningún embargo ni gravamen, tampoco puede ser ocupado en virtud de otra diligencia que pueda entorpecer el curso del juicio hipotecario.

La inscripción de la cédula hipotecaria tratándose de créditos hipotecarios que se hayan contraído antes de la reforma al Código de Procedimientos Civiles de mayo de 1996, con respecto a dichos créditos mencionados es una parte fundamental del juicio hipotecario, debiendo contener una relación de la escritura y con los parámetros que establecía el artículo 478 del la ley antes citada, artículo que ya fue derogado, pero que establecía que: “La cedula hipotecaria contendrá una relación sucinta de la escritura y concluirá en estos términos: En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la finca... de la propiedad de... a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por el actor por el C. (aquí el nombre del actor)”.

La cedula hipotecaria es el instrumento procesal que da eficacia y efectos jurídicos al juicio hipotecario, pues mediante aquella, el inmueble queda sujeto al régimen riguroso del juicio hipotecario.

“PALLARES estimaba que la situación producida por la cédula hipotecaria era una especie de tabú-judicial”.¹⁷

“BECERRA BAUTISTA señalaba que la cedula hipotecaria no era un gravamen como el embargo, ya que suponía que el bien ya se encontraba hipotecado, es decir que ya estaba afectado de un gravamen real oponible a terceros en virtud del registro”.¹⁸

La cédula hipotecaria se debía de inscribir ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la entidad en donde se encuentre dicho inmueble, teniéndose que

¹⁷ CITADO POR OVALLE FABELA, José. op. cit., Pág. 377.

¹⁸ BECERRA BAUTISTA, José. “**El Proceso Civil en México**”. Editorial Cárdenas. México 1999, Pág. 125.

expedir por duplicado la copia certificada de dicha cédula, debiendo quedar una copia en tal registro y la otra copia, se agregaba al expediente del juzgado.

3.6 INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Los incidentes son procedimientos que se siguen dentro de un proceso para resolver una cuestión accesoria al litigio principal.

El incidente de liquidación ya sea de costas, intereses o ambos lo debe iniciar la parte a la que se haya otorgado dicha prestación en la sentencia definitiva y que tal prestación condenada en la misma no este liquida, esto es que no sea una cantidad cierta.

El incidente se prevee a instancia de parte, realizando la cuantificación de las costas, intereses, ambas o cualquiera de éstas, por consiguiente si la parte que a la que se otorgó el derecho a liquidar estas cuestiones accesorias, no inicia la regulación y liquidación de las mismas, no se llevará a cabo dicha cuantificación.

Con respecto a los incidentes el Código de Comercio establece en su artículo 1414, que cualquier incidente será resuelto por el juez con los lineamientos que establece dicha ley para los incidentes en los cuales en primer término con la interposición de un incidente no se suspende el procedimiento en lo principal, además de que las audiencias serán verbales o por escrito, en el cual se debe de dar vista a la contraria para que de manera verbal o por escrito según lo ordene el juez, manifieste lo que a sus intereses beneficie.

Se tiene que hacer de manera verbal cuando durante el transcurso de una audiencia, cualquiera de las partes interponga un incidente de forma verbal. Una vez desahogada la vista por la contraria, ya sea en forma verbal tratándose de incidentes planteados en el supuesto establecido en renglones anteriores, el juez resuelve el fondo de lo solicitado.

Cuando se trate de incidentes promovidos por escrito, la contestación de la contraria, deberá hacerse en los mismos términos.

Así también tanto los artículos 88 de la Ley Adjetiva Civil, como el artículo 1354 del Código de Comercio establecen en lo general que, en relación al primer ordenamiento en el escrito de interposición del incidente para liquidar costas y/o intereses, se deben ofrecer las pruebas que se estime beneficien a sus intereses, debiéndose señalar por parte del juez día y hora para que tenga verificativo la audiencia incidental en donde se desahogaran las pruebas ofrecidas por las partes y a diferencia del juicio mercantil, los alegatos por las partes a que hace mención el artículo 88 de la Ley Adjetiva Civil, son de manera breve y se cita a las partes para oír la sentencia interlocutoria respectiva.

En relación al juicio mercantil a diferencia de los juicios civiles, las partes sí pueden presentar sus alegatos de manera más amplia, los que puede ser verbales cuando se trate de un incidente planteado en el transcurso de una audiencia, y por escrito en los demás casos, así también al igual que en los juicios civiles, el juez citará a las partes para dictar la sentencia correspondiente la cual debe de resolverse en tres días.

El término de tres días que tiene el juez para dictar la resolución incidental respectiva comienza a correr a partir de que surte efectos la publicación de la audiencia incidental en el boletín judicial o en su defecto en caso de que la contraria se haya constituido en rebeldía y se solicite se dicte la resolución, éste término de tres días se computará a partir del auto que tenga por acusada la rebeldía de la contraria.

Al resolver el juez, determina con precisión, las cantidades que debe pagar el ejecutado por los conceptos que sean condenados en dicha resolución, siendo ésta cantidad la suma total de todas y cada una de las planillas que se aprueben, y en este sentido aún y cuando dichas planillas no haya sido objetadas por el ejecutado, no necesariamente el juez debe de aprobarlas, si es que no están apegadas a los lineamientos marcados por las leyes aplicables.

CAPÍTULO 4. REGLAS PARA EL ANUNCIO Y CELEBRACIÓN DEL REMATE DE BIENES INMUEBLES.

4.1 Exhibición del Certificado de Libertad de Gravámenes. 4.2 Avalúo. 4.2.1 Perito Tercero en Discordia. 4.3 Publicación de Edictos. 4.3.1 Convocatoria de Postores. 4.3.2 Postura Legal. 4.4 Subasta. 4.4.1 Primera Almoneda. 4.4.2 Segunda Almoneda. 4.4.3 Tercera Almoneda. 4.5 Consignación de Precio y Adjudicación del Bien Inmueble.

4.1 EXHIBICIÓN DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.

En este caso como se trata de remate de bienes raíces, primero se debe tramitar ante el Registro Público del lugar en donde se encuentre ubicado dicho bien, el certificado de libertad de gravámenes relativo a los últimos diez años anteriores a la fecha de su trámite, como está ordenado en el artículo 566 del Código Procesal.

Dicho certificado no es otra cosa que el informe que proporciona el Registrador de la Propiedad, respecto de los gravámenes que reporta el bien.

Una vez que obra en autos el certificado de libertad de gravámenes en el que se informe si existe algún gravamen sobre el bien, y, en el supuesto de existen otros gravámenes, el juez debe ordenar se notifique a los titulares de esos derechos para efecto de que manifiesten lo que su interés convenga, teniendo éstos un derecho para intervenir en la subasta, como está previsto en los artículos 567 y 568 de la Ley Adjetiva Civil, lo anterior para no violar sus derechos contra el deudor.

También en el supuesto de que el inmueble hipotecado o embargado esté ocupado en posesión de una tercera persona que no es el propietario y deudor, a ésta persona, se le debe de llamar a juicio para notificarle el estado que guarda el bien inmueble como lo establecen los artículos 14 y 16 Constitucionales así como los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Adjetiva Civil, esto para efectos de que le pare perjuicio la ejecución que se realice sobre dicho inmueble.

En caso de que el ejecutante no pida la notificación a estos acreedores, el juez lo debe hacer de oficio, en el entendido que el juzgador no puede privar a los acreedores de sus derechos ya sea acreedor real o simple acreedor embargante, puesto que de lo contrario se estarían violando sus garantías individuales.

Los acreedores titulares de derechos que aparecen en el certificado de libertad de gravámenes que no sean el ejecutante, tienen derecho a intervenir en el avalúo y en la subasta del bien, si les conviene hacerlo, pueden hacer observaciones en el acto del remate, recurrir el auto de aprobación del mismo y nombrar a su costa perito valuador para que practique el avalúo en forma conjunta con los peritos del ejecutante y ejecutado.

La notificación que se les hace a los acreedores, es con la finalidad de no dejar en estado de indefensión para hacer valer un derecho que oportunamente inscribieron ante el registro público, acto que surte efectos contra terceros.

Ésta notificación al acreedor se hace por medió del actuario adscrito al juzgado o en el caso que el domicilio de esté dentro de la jurisdicción del juzgado será por exhorto.

Para el caso de tercerías que puedan llegar a afectar bienes o derechos de personas que no hayan intervenido como parte en el juicio, estos terceros pueden oponerse a dicha ejecución para defender sus bienes o derechos.

Las tercerías son procedimientos a través de los cuales terceros ajenos a la relación procesal se oponen a la afectación de sus bienes o derechos.

Cabe distinguir que existen dos tipos de tercerías excluyentes; 1) de dominio, y 2) de preferencia.

1) La tercería excluyente de dominio recae sobre la propiedad de los bienes afectados por la ejecución procesal o por la medida cautelar, solicitando el levantamiento o insubsistencia del embargo decretado contra tales bienes.

2) La tercería excluyente de preferencia recae sobre el mejor derecho a ser pagado con producto del remate o de la enajenación de los bienes, antes de que se haga pago al ejecutante.

4.2 AVALÚO

Los avalúos pueden considerarse como un juicio de peritos que tiene lugar en relación con el mérito del bien, cada una de las partes designan un perito y el juez puede nombrar a un tercer perito en caso de discordia y el precio que se toma en base al monto de los avalúos rendidos.

Avalúo considera el maestro ARELLANO GARCÍA es: “El valor que se atribuye a los bienes en la base para fijar la postura legal y así poder convocar al remate respectivo”.¹

Aquí, el ejecutante solicita en primer término que se proceda al avalúo del inmueble, designando éste su perito valuador y solicitará al juez que se le de vista al ejecutado para que nombre su perito valuador. Aquí la contraparte tiene un término de tres días para nombrar a dicho perito y para el caso de que no lo haga, el juez nombra un perito en rebeldía de éste.

Éste avalúo está sujeto a las reglas que rigen la prueba pericial como lo establece el artículo 569 de la Ley Adjetiva Civil, de tal suerte que si este avalúo no se realiza conforme a dichas reglas, no tendrá valor a tal avalúo, a menos de que esté dentro de los supuestos establecidos en el segundo párrafo del artículo 551 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dice:

“Artículo 511...No se requiere avalúo cuando el precio conste en instrumento público o se haya fijado por consentimiento de los interesados a se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, a menos de que en el curso del tiempo o por mejoras hubieren variado el precio”.

¹ ARELLANO GARCÍA, op. cit., Pág. 626.

En este orden de ideas el artículo 569 de la Ley Adjetiva Civil, establece que:

“El avalúo deberá practicarse de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fueren más de dos peritos valuadores, no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia”.

Cabe señalar que por lo regular prevalece la opinión del perito nombrado por el actor, o suponiendo que el demandado hubiera designado perito y que los dos hayan emitido opiniones discrepantes el que decide la cuestión es el tercero, aunque también el perito del actor puede adherirse al avalúo del perito de la demandada o viceversa.

Es muy usual en los contratos hipotecarios, que las partes fijen convencionalmente un precio al inmueble, dentro de las estipulaciones del contrato, aunque frecuentemente ese precio no haya sido fijado arbitrariamente sino que tiene como base un avalúo bancario, para este caso el artículo 597 de la Ley Adjetiva Civil en su segunda párrafo establece que:

“..Si en el contrato se ha fijado el precio de la finca hipotecada sin convenio expreso sobre la adjudicación del acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.”

Con respecto al juicio ejecutivo mercantil en que se decreta el remate de los bienes embargados, es necesario un avalúo en los términos dispuestos por el artículo 1410 del Código de Comercio el cual establece que:

“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”.

La fracción VI del artículo 1253 del Código de Comercio habla en este sentido de que en el supuesto de que la contraria no designe perito o el perito designado no presentará el escrito de aceptación y protesta del cargo, da como consecuencia que se tenga por conforme a ésta con el dictamen pericial que rinda el perito de la oferente.

En el Distrito Federal en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia en su artículo 102, establece que para ser perito se requiere:

1. Ser ciudadano mexicano.
2. Gozar de buena reputación.
3. Conocer la ciencia, arte u oficio sobre el que vaya a versar el peritaje y acreditar su pericia mediante examen que presentará ante un jurado que designe el Consejo de la Judicatura, con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a juicio del propio Consejo cuenten con capacidad para ello. La decisión del jurado será irrefutable.

4.2.1 PERITO TERCERO EN DISCORDIA.

Éste es designado cuando los avalúos rendidos resulten sustancialmente contradictorios, de forma que el juez estime que con los mismos no es posible fijar un valor real del inmueble para el remate, puesto que estos no aportan los elementos necesarios para ello por ser contradictorios entre sí.

En atención a lo anterior, establece el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su tercer párrafo que:

“En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencia en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se medirán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código”.

Este perito nombrado por el juez puede ser recusado por las partes en el término de cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes.

Dicho perito tercero en discordia debe de aceptar y protestar el cargo dentro de los tres días siguientes a la notificación de su designación, teniendo que rendir su avalúo en un término no mayor a cinco días contados a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el juez.

Los honorarios de los peritos valuadores, para el caso de que no se haya convenido con éstos, están regidos por los artículos 264 y 265 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia.

4.3 PUBLICACIÓN DE EDICTOS.

El edicto en un es un medio de comunicación procesal ordenado por el juez, que debe realizarse mediante publicaciones, para hacer saber a las partes o a terceros interesados, cierta resolución o éste caso el remate de un inmueble.

El ejecutante, para efecto de que pueda llevarse a cabo el remate y dado que prevalece en principio de instancia de parte, debe de solicitar se fije día y hora para que tenga lugar el remate de los bienes embargados o dados en garantía hipotecaria, ordenándose hacer el anuncio de dicho remate conforme lo estipula el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El momento inicial del procedimiento de remate inicia con la exhibición del certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registrador Público de la entidad en donde se encuentra el inmueble que se sacara a remate, y con el nombramiento del perito valuador de dicho inmueble, publicación que permite a un tercero con interés darse cuenta de esa posible venta y de concurrir si les interesa.

Es conveniente mencionar que para participar en el remate corresponde a cualquiera, mediante la satisfacción de ciertos requisitos fijados por la ley en los que abundaremos adelante, en el que uno de ellos por ejemplo es el depósito en institución de crédito.

La publicidad en materia mercantil consiste en que se fijen y publiquen edictos anunciándose la venta en remate, exponiéndose en los lugares de costumbre, entendiéndose por éstos a los tableros del juzgado, un periódico de mayor circulación de dicha entidad, tratándose de bienes muebles la publicación de los edictos se hará por tres veces dentro de tres días y en caso de inmueble se hará por tres veces dentro de nueve días.

En materia civil, dichas publicaciones varían a la mercantil, la cual está hecha con más exactitud, a la almoneda pendiente de celebrarse, esto porque en el Código de Procedimientos Civiles se establece que se publiquen los edictos de siete en siete días hábiles convocando postores, dicho requisito se entiende en el sentido de que después de la última publicación, ha de mediar un lapso de siete días hábiles a la fecha de celebración de la almoneda.

Aquí encontramos una diferencia entre el Código de Procedimientos Civiles y el Código de Comercio, siendo que como ya se menciona la Ley Adjetiva Civil establece que la publicación de los edictos para convocar postores a remate, se hará por dos veces mediando entre una otra publicación siete días hábiles y entre la última y la fecha de remate igual plazo, sin hacer distinción si son muebles o inmuebles, en cambio en la legislación mercantil se establece en el artículo 1411 del Código de Comercio, que tratándose de bienes muebles la publicación de los edictos se hará por tres veces dentro de tres días y en caso de inmueble se hará por tres veces dentro de nueve días.

Debido a que el Código Procesal es muy claro y terminante, no debe cometerse el error de publicarse un edicto por ejemplo el día 10 del mes y el segundo el día diecisiete del mismo mes, puesto que se tienen que contar para dicha publicación, días hábiles.

Cabe mencionar que el anuncio de la almoneda no es propiamente un término judicial, sino que es un término legal de naturaleza especial.

Así el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles establece que:

“Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos de juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, 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.

“La razón de la publicación de la convocatoria a subasta es dar a conocer a mayor número de posibles postores la realización del remate de bienes, para que el bien se venda en las mejores condiciones pecuniarias, lo que beneficia al ejecutante y ejecutado”².

Podemos estimar también, que como en dicha publicidad por lo general se expresa el contenido esencial de la convocatoria a postores en remate, consideramos que dicha publicidad establece además de los datos del juicio como son: las partes, tipo de juicio, juzgado en el que está radicado. También se debe de mencionar el valor base en que se rematará, las características y ubicación del inmueble, el monto de la postura legal, el procedimiento de ejecución.

Para el caso de remate en materia mercantil el Código de Comercio, establece la fijación de los términos legales en que debe de hacerse el anuncio, pero por lo demás detalles deberá sujetarse a la aplicación supletoria del Código de procedimientos Civiles local, o sea del lugar en donde se encuentre radicado el juicio.

4.3.1 CONVOCATORIA A POSTORES.

Estas diligencias son necesarias para poder llevar a cabo el remate, puesto que la citación a remate que se hace a los interesados en adquirir el bien inmueble es parte importante de la almoneda. Con respecto al ejecutado, al mismo tiempo se le notifica del

² ibid., Pág.628.

plazo perentorio que tiene para manifestar sus excepciones legítimas, mismas que de no hacerlo se procederá con la ejecución.

La convocatoria a pública subasta o mejor conocido como remate del bien inmueble es constituida a fin de llamar a posibles postores, interesados en la adquisición del mismo, los que por ende se someterán a la correspondiente venta judicial.

Dicha convocatoria como se mencionó anteriormente debe de realizarse como lo estipulan en materia civil los artículos 570 y 572 del Código de Procesal y en materia mercantil el artículo 1411 del Código de Comercio, puesto que la falta de adhesión a tales artículos produce como consecuencia que el remate no perfeccionarse.

Como ya se ha mencionado, tal convocatoria se tiene que publicar en los lugares ordenados por Ley Adjetiva Civil o por el Código de Comercio según sea la materia, y para el caso de que los bienes raíces a rematar se encuentren fuera de la jurisdicción territorial del juzgado, en el artículo 572 del Código Procesal que se aplica supletoriamente al Código de Comercio, que establece:

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

Con respecto a sitios de costumbre, se entienden por éste algún periódico de información de dicha localidad, el Boletín Judicial si existe en tal localidad y para el caso de bienes raíces que se encuentren en el Estado de México se harán también en la Gaceta de Gobierno de dicha entidad.

Desde que se anuncia el remate y en el transcurso de la diligencia, se ponen a la vista de los interesados y posibles postores, en adquirir el bien inmueble, el expediente, los planos si los hubiere, y los avalúos siempre y cuando presenten por medio de un

escrito su carácter de postor y acrediten que han depositado el 10% del valor en que se rematará el bien inmueble, esto para estimular el interés de los postores.

4.3.2 POSTURA LEGAL.

Postura es el ofrecimiento por escrito o de manera verbal de un precio y de unas condiciones de pago, hecha por persona física o moral, la cual está interesada en adquirir el bien inmueble que se pretende rematar.

Además éste postor tiene que reunir los requisitos y exigencias a que se refieren los artículos 573, 576, 579 y 580 del Código de Procedimientos Civiles que de manera general son:

a) La postura legal debe de cubrir las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a los bienes por el contratante (artículo 573).

b) En las condiciones de pago que se ofrezcan, el pago de contado debe de ser suficiente para pagar el crédito ha sido sujeto a juicio y las cotas. En el caso de que el importe del avalúo no sea suficiente, la parte de contado para cubrir el crédito y cotas, será postura legal las dos tercias partes del avalúo dadas al contado (artículo 573).

c) La postura legal debe de estar respaldada por un depósito en Nacional Financiera S. A., de una cantidad de por lo menos el diez por ciento en efectivo del valor de los bien inmueble, que sirva para el remate, pues, sin este requisito la postura no será admitida. Dicha cantidad se puede recuperar.

Esta cantidad que están obligadas a exhibir las personas que quieran intervenir como postores, sirve para garantizar la seriedad y formalidad de las ofertas de compra; si un postor poco serio no sostiene la oferta, corre el riesgo de perder ese 10% a favor de los litigantes por concepto de indemnización.

Aunque también en este sentido el artículo 597 del Código Procesal en mención en su primer párrafo establece que:

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

Al respecto el maestro GOMEZ LARA, considera que los requisitos para ser postores son:

- 1.- Tener plena capacidad de goce y ejercicio, entre la que se requiere ser mayor de edad.
- 2.- Informar al juez por medio de escrito, si comparece por su propio derecho o en representación, en el que indicara su nombre completo y domicilio.
- 3.- Al representarlo otra persona, deberá exhibir el instrumento que lo acredite, siendo este a través de un poder notarial.
- 4.- Exhibir billete de depósito por el diez por ciento del valor del bien inmueble, con lo cual garantiza su participación en el remate.
- 5.- Hacer una postura legal en el momento de la subasta.

Con respecto a la legislación mercantil, se aplica supletoriamente la Ley Adjetiva Civil, que respecto a este tema hace constar que las formalidades para poder presentarse como postor en una almoneda son: consignar en el establecimiento de crédito destinada para tal efecto, una cantidad de por lo menos 10% en efectivo del valor de los bienes que se vayan a rematar, y en tanto no se haga dicho depósito, serán admitidos licitadores (postores).

Por su parte, la legislación procesal civil del Estado de México, como mero comparativo, determina que el postor o su representante, para ofrecer una postura legal, la formularán por escrito debiendo contener lo siguiente:

1. El nombre y domicilio del postor.
2. La cantidad que se ofrezca por los bienes listados.
3. La cantidad que se ofrezca de contado y los términos en que se haya de pagar el resto;

4. El interés que deba causar la suma que se quede reconociendo, el que no puede ser menor del 9% anual.

Una de las medidas que se tomaron en el derecho hispano para evitar la falta de seriedad en las posturas, es el establecimiento de una disposición consistente que el postor no puede rematar para un tercero, sino con poder o cláusula especial, quedando prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo. Esto tratando de evitar los fraudes que se podían cometer en las ventas o remates de fincas con reservarse los nombres de los verdaderos compradores, aunque se protestare declararlos después, puesto que daba lugar a poderse simular un solo contrato defraudándose el derecho de la Corona, mediando realmente los convenios y también porque era conocida desde el principio la persona con quien se celebraba la venta, pudiendo ver si tenía o no aptitud y capacidad necesaria para la firmeza para no exponerse a que quedará ilusorio y sin efecto lo tratado, se mando que los postores en el mismo acto del remate, declararán el sujeto o persona en quien se fincaba verdaderamente el remate, sin reservarse en manera alguna el expresarlo después.

Respecto a lo manifestado anteriormente, existe una excepción a la regla que consiste en que el ejecutante tiene el derecho de poder participar en la subasta sin necesidad de consignar el certificado de depósito del 10% del valor del bien inmueble que se rematará; este privilegio judicial, se explica en el sentido de que, toda vez que quién más interés tiene en que la subasta se realice es precisamente el ejecutante; y por esta razón, a éste no se le pide que garantice la seriedad de sus posturas. Dentro de sus derechos también se encuentra el de mejorar las posturas que hagan los postores, él participa como un postor más y por el interés particular que sobre los bienes tenga.

En relación a las posturas se puede decir que las posturas que hace el postor no es, pues, la policitud de un contrato normal, que se perfeccionaría con la aceptación de esa oferta por parte del órgano jurisdiccional, puesto que postura es una promesa de compra, vinculativa desde el momento en que se formula, pero condicionada en forma resolutoria a la eventualidad de una mayor puja.

4.4 SUBASTA.

Por subasta se entiende una situación funcionalmente destinada a la transmisión del bien inmueble y estructuralmente caracterizada por la concurrencia enfrentada de los aspirantes a su adquisición. Es nota definidora de la subasta, la oposición de pugna (puja), entre tales aspirantes, con lo que la subasta se diferencia no sólo de la venta sin concurrencia, sino también de la venta por concurso, en que existe pluralidad de aspirantes a la adquisición, pero no lucha entre ellos.

PALLARES, citado por DOMÍNGUEZ DEL RÍO, afirma: “En el derecho procesal esta palabra (adjudicación), tiene dos significados: a) La adjudicación que se hace a una persona del bien que sale en venta en subasta o almoneda; b) La diligencia misma en que se lleva a cabo la subasta o la almoneda”.³

La subasta o mejor conocido como remate, constituye una venta forzada de bienes del deudor para con su importe pagar el crédito del ejecutante. En principio, el ejecutante no tiene un derecho concreto a la adjudicación del bien inmueble en pago de la deuda, sino un derecho abstracto al cobro de su crédito mediante la enajenación de éste. Como el carácter forzoso de la venta repercute desfavorablemente sobre el precio obtenido, puesto que la necesidad de vender provoca la depreciación del bien inmueble sujeto a subasta, con la finalidad de contrarrestar ese inconveniente se acude a la enajenación en subasta, para mediante la concurrencia de postores, conseguir elevación del precio.

En este sentido las ventas judiciales, suelen convocar a los posibles adquirentes, con merma para su rendimiento, y de ahí que la subasta sea un procedimiento de venta del bien inmueble, mediante la emulación provocada entre una pluralidad de oferentes llamados postores, en donde se procura obtener el mejor resultado para la venta del mismo que tenga como finalidad la venta al mejor postor, obteniendo así un mayor lucro en la venta del bien.

Para el maestro DOMÍNGUEZ DEL RÍO, la subasta: “Es la situación o estado al que se sujeta el bien que va a ser rematado; el bien afecto a la subasta, que se encuentra en vías de remate. Estructuralmente son también todos los actos, trámites, y documentos,

³ DOMÍNGUEZ DEL RÍO. op. cit., Pág. 356.

inclusive edictos publicados, preparatorios de la almoneda en que se va a tener lugar el remate.”⁴

La subasta indica el momento mismo del remate, en que los el bien inmueble se está ofreciendo a la venta, y consiste en el llamamiento y concurrencia de postores que son probables futuros compradores.

La concurrencia de postores a la subasta se encuentra expedita a actividades; es decir quien se haya inscrito como postor, tuvo que haber exhibido el 10% del valor que se haya fijado como para el remate de los bienes, ante la Institución de Crédito Nacional Financiera, debiendo ofrecer como postura mínima inicial, aquella que represente las dos terceras partes del monto del avalúo.

Lo anterior en base a lo establecido por el artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles dice:

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

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

El ejecutante tiene derecho de poder participar en la subasta, y puede hacerlo sin necesidad de consignar el certificado de depósito del 10% del valor del valor del bien inmueble que se sacará a remate, lo antes comentado tiene su fundamento en el artículo 575 del Código Procesal, que establece que:

“El ejecutante podrá tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar depósito prevenido en el artículo anterior.”

⁴ Id.

Así también desde el momento en que se anuncia el remate y durante la subasta, se pondrán de manifiesto los planos y avalúos. El ejecutante puede mejorar la postura propuesta por otro postor, sin tener que efectuar el depósito prevenido.

Cabe mencionar que la subasta tiene un carácter público, significando que pueden acudir a la misma, todas las personas que lo deseen, sean o no postores. Es una garantía para el ejecutado, que se observe por cualquier aunque no este interesado en adquirir el bien inmueble, la legalidad del procedimiento de la subasta o remate. El acceso genérico a todo interesado a la audiencia de remate, está acorde con el carácter público que le corresponde a toda audiencia, la cual está plasmada en el artículo 59 de la ley antes citada.

El día y hora señalados para el remate, el secretario de acuerdos del juzgado, debe dar cuenta con los elementos formales necesarios para su preparación, en donde el ejecutante, deberá exhibir y el secretario vigilar que obren en el expediente los ejemplares del periódico de información en los que aparezcan publicados los edictos, que conste la respuesta de la Dirección de la Tesorería del Distrito Federal de haberse fijado los edictos de acuerdo con lo ordenado por el juez mediante oficio y las razones y certificaciones asentadas de que igualmente se fijaron los edictos tableros del juzgado.

Posteriormente, una vez verificada la certificación mencionada en el párrafo anterior, el juez hará saber la lista de los postores presentes, concediendo media hora para dar oportunidad de que se presenten otros interesados en participar, sin embargo pasado el tiempo concedido sin haberse presentado nuevos postores, se iniciará la audiencia dando a conocer la mejor postura y se desecharán las que no tengan postura legal, ni se acompañen del billete de depósito antes referido. Si se presenta el caso de que haya varias posturas aceptadas el juez dará cinco minutos, solicitando en ese tiempo que se mejore la postura por medio de la llamada puja, y así sucesivamente si se llegase a mejorar. En el caso de que existan varias posturas legales el juez declarará cuál es preferente, pero en cualquier momento de pasados los cinco minutos no se mejorare la última, el juez declarará aprobado el remate en favor de aquélla.

Dicha resolución en que el juez apruebe o no el remate del bien inmueble es apelable en ambos efectos como se encuentra establecido en el artículo 580 de la Ley Adjetiva Civil.

En una primera oferta el juez, que así decirlo es el director y conductor de la diligencia de remate, interrogará a los presentes si no hay otros postores que ofrezcan una postura más alta.

4.4.1 PRIMERA ALMONEDA.

La almoneda es una diligencia judicial en que se efectúa el remate o subasta. En sentido lato el concepto es extensivo a toda clase de ventas al mejor postor.

Como ya se mencionó será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado al bien inmueble por los contratantes, siempre y cuando la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o los créditos que han sido objeto del juicio. Para el caso de que por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir los créditos y costas, se admitiría como postura la que cubra las dos partes del avalúo dadas de contado, tal y como se encuentra ordenado en el artículo 573 de la Ley Adjetiva Civil.

Acto continuo se examinan las posturas, separándose aquéllas que reúnan los requisitos antes mencionados. En el caso de que no haya postores, el ejecutante puede solicitar al juez la adjudicación del bien inmueble en los términos establecidos para tal efecto, o podrá solicitar se saque el bien inmueble a nueva subasta pública con rebaja del 20% de la tasación, como se encuentra ordenado en el artículo 582 del la ley antes citada.

4.4.2 SEGUNDA ALMONEDA.

El artículo 582 del la Ley Adjetiva Civil establece que para el caso de que se haya solicitado nueva subasta con rebaja se debe de realizar en cuanto a su anuncio y celebración, de la misma forma en que se preparó la subasta en primera almoneda. De la

misma manera será postura legal la que cubra las dos terceras partes de la cantidad tomada como base para la segunda almoneda.

Para el caso de que en ésta segunda almoneda tampoco comparezcan postores, el ejecutante podrá optar por solicitar al juez:

- a) La adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta.
- b) Que se le entregue en administración el bien para aplicar sus productos al pago de intereses, capital y costas procesales, (artículo 583 de la ley antes citada), o
- c) Que se celebre una tercera subasta sin sujeción a tipo. (artículo 583 de la ley antes citada).

En caso de que el ejecutante haya solicitado lo plasmado en el inciso b) anterior, dicha administración debe de llevarse a cabo conforme lo establece el artículo 596 de la Ley Adjetiva Civil, que establece que:

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

- I. El juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le dé a reconocer a las personas que el mismo acreedor designare.
- II. El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuentas cada seis meses.
- III. Si las fincas fueren rústicas podrá el deudor intervenir en las operaciones de la recolección.
- IV. La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren se substanciarán sumariamente.
- V. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas producto de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado;
- VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir que se saque de nuevo a pública subasta por el precio que salió a segunda almoneda, y si no hubiere postor, que se le adjudique por las dos

terceras partes de ese valor en lo que sea necesario para completar el pago, deduciendo lo que hubiere percibido a cuenta”.

Para el caso de que se lleve a cabo la segunda almoneda, tampoco es necesario que se exhiba nuevamente el certificado de libertad de gravámenes, porque después de la primera subasta todo acreedor que registre un nuevo crédito debe tener la elemental cautela de acudir al juzgado que ordenó los gravámenes anteriores, para así poder constatar el estado judicial en que se encuentra el inmueble de que se trate.

4.4.3 TERCERA ALMONEDA.

En caso de que el ejecutante no optare por alguno de los supuestos establecidos en el artículo 596 de la Ley Adjetiva Civil, puede pedir una tercera subasta sin sujeción a tipo. En éste caso si hay postor que ofrezca las dos tercias 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 llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate, se hará saber el precio ofrecido al ejecutado que como ya dijimos no es otra persona sino el deudor mismo, el cual dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al ejecutante liberando el bien inmueble o presentar persona que mejore la postura.

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

Si en el término de los veinte días se mejorará la postura hecha con anterior a ésta, el juez mandará abrir nueva licitación entre los postores, citándose dentro del tercer día para que en su presencia hagan las pujas, y se fincara el bien inmueble al que hiciere la proposición más ventajosa.

Si el primer postor, en vista de la mejor postura hecha por el segundo postor, manifiesta la renuncia a sus derechos, o no se presenta a la subasta, se fincará el remate

en favor del segundo postor. Lo mismo se hará con el primero si el segundo postor no se presenta a la subasta.

En caso de que se hiciera postura admisible, pero ofreciendo pagar en plazos o alterando alguna otra condición, se hará saber al ejecutante, el cual puede solicitar en los nueve días siguientes a dicha postura, la adjudicación del bien inmueble en las dos tercias partes del precio de la segunda subasta, y en caso de que no haga uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor. Ésta práctica impera puesto que el Código de Procedimientos Civiles regula una posible cuarta almoneda, con respecto a ésta tercera almoneda se encuentra establecido en los artículos 584, 585 y 586 de la Ley Adjetiva Civil.

4.5 FINCAMIENTO DEL REMATE Y CONSIGNACIÓN DEL PRECIO.

Una vez que en la audiencia de remate respectiva se haya fincado el bien inmueble en favor del mejor postor, el juez, ordena que se turnen los autos a la vista de éste a efecto de dictarse la sentencia interlocutoria de aprobación de remate que en derecho corresponda, esto conforme lo establecen los artículos 55, 111 fracción III y 572 de la Ley Adjetiva Civil, que para el caso de juicios mercantiles se aplica supletoriamente al Código de Comercio dicho ordenamiento civil.

En este sentido, el juez además de resolver sobre la aprobación del remate, debiendo analizar los requisitos de forma para determinar la aprobación o no del remate, también observa que el adquirente conocido en ésta etapa como enajenante esté legalmente capacitado para adquirir en remate, por lo que de manera breve mencionaremos los motivos de incapacidad que enmarca el artículo 2324 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

“No pueden rematar por si, ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.”

Lo anterior se reitera y se amplía en el artículo 2276 del Código Civil:

“Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

En éste sentido existe una excepción a la regla que está establecida en el artículo 2277 de Código Civil que establece:

“Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.”

El fincamiento del remate es el acto jurisdiccional que legalmente concluye con la almoneda, adjudicando la propiedad del bien rematado al mejor postor, equivaliendo esto a la aplicación en pago.

Conforme lo establece el artículo 1412 del Código de Comercio que en caso de no haber mejor postor sobre los bienes, el acreedor puede solicitar que se le adjudiquen éstos por el precio que para subastarlos se les haya fijado en la última almoneda.

Entrando propiamente a la adjudicación del bien inmueble, una vez dictada la sentencia interlocutoria en que se apruebe el remate, en dicha sentencia el juez previene al comprador también conocido como enajenante para que consigne, ante éste, el precio del remate. Para el caso de que el acreedor y enajenante fuera la misma persona entonces en dicha sentencia de aprobación del remate se declarará fincado el bien inmueble en favor del ejecutante.

Aunque la ley dice que ante el juez o ante el notario se debe hacer la entrega del dinero cabe aclarar que los notarios tiene prohibición legal de recibir dinero, siendo que en realidad la exhibición del dinero se realiza en forma de certificado de depósito expedido por Nacional Financiera y presentando al juez el pago.

Dicho pago se hará al ejecutante de lo que respecta al adeudo principal, para el caso de gastos y costas e intereses que se originen y que aún no hayan sido cuantificados, se tienen que cuantificar en forma incidental como lo establece el artículo 591 de la Ley Adjetiva Civil 149 del Código de Comercio.

Cabe mencionar que para que el remate en sí concluya, se debe otorgar primeramente por parte del mejor postor, la cantidad líquida que ampare el precio en que se remato el bien inmueble. A éste respecto el artículo 588 de la Ley Adjetiva Civil establece en su parte conducente que:

“...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.”

Con respecto a lo mencionado en el párrafo anterior, la Ley de Civil Enjuiciamiento Española establece para tal efecto que si el comprador no consignare el precio en el plazo señalado se procederá a nueva subasta en quiebra. La idea de quiebra que usa la legislación española se puede aprovechar, puesto que la falta de cumplimiento por parte del licitador, puede tener lugar en cualquiera de las almonedas. En tales condiciones debe repetirse aquella que hubiere quebrado, sujetándose en todo a las disposiciones procesales que la rigieron.

Una de las finalidades del remate es el pago a los acreedores, puesto que una vez que se ha obtenido la exhibición del precio, se pagará al acreedor hasta donde alcance a cubrir el importe de su crédito. Sí los acreedores son varios, debe de examinarse la prioridad o preferencia de sus créditos, pues con el producto de la venta, deberá pagarse primero a quienes tengan mejor derecho o consignarse la cantidad adeudada si no estuviese presente éste acreedor.

Satisfechos todos los créditos registrados, si queda un remanente, deberá entregarse al deudor si no se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas, como se encuentra establecido en el artículo 592 del Código Procesal.

Cabe distinguir claramente el acto jurisdiccional en que consiste la adjudicación del bien inmueble, de la escritura o documento en que se haga constar la transmisión de la propiedad. En el remate, concretamente, el juez pronuncia la adjudicación o venta cuando pasados cinco minutos de la última puja o postura no se formulan otras diversas.

Por lo que una vez entregado el precio, el ejecutado debe de firmar la escritura de propiedad a favor de adquirente o también conocido como enajenante, en un término de tres días contados a partir de que le sea notificado dicho requerimiento, y en caso de no hacerlo en su rebeldía lo hará el juez, como lo establece el artículo 589 de la Ley Adjetiva Civil.

Para éste caso previamente el enajenante debe designar al notario público ante el cual se tirará la escritura de propiedad, quien a su vez notificará en forma personal y en el domicilio del inmueble hipotecado o señalado en la demanda, al ejecutado para que en tres días contados a partir de dicha notificación se presente ante dicho notario para la firma apercibiéndolo que en caso de no hacerlo lo hará el juez en su rebeldía.

Teniendo la escritura su base legal en el auto de adjudicación y éste es firme y válido, con independencia de aquélla.

Otorgada la escritura de propiedad, se entregaran al comprador los títulos de propiedad y se pondrán a su disposición los bienes rematados, en atención alo establecido por el artículo 590 del multicitado Código Procesal.

CAPÍTULO 5. OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN O DE VENTA POR REMATE JUDICIAL.

5.1 Cumplimiento del Auto que Aprueba el Remate. 5.2 Nombramiento del Notario Público para Tirar la Escritura Correspondiente. 5.2.1 Notificación al Ejecutado para que Firme la Escritura a favor de Enajenante. 5.3 La Firma de la Escritura de Adjudicación o Venta por Parte del Juez en Rebeldía del Demandado. 5.4 Reforma al Artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Vigente.

5.1 CUMPLIMIENTO DEL AUTO QUE APRUEBA EL REMATE.

Una vez firme la sentencia que aprueba el remate por auto firme, entendiéndose que dicha sentencia no fue apelada o aún siendo apelada, dicha aprobación del remate es confirmada por el Superior y respecto del cual no se haya promovido juicio de amparo indirecto o de haberse promovido éste se haya negado o sobreseído, por lo que ya firme la aprobación del remate, el juez debe ordenar el otorgamiento y firma de la escritura de propiedad en favor del enajenante o comprador ante el notario público que designe el éste, así como la entrega del bien inmueble al mismo.

Cabe mencionar que en la resolución que aprueba el remate del bien inmueble se dicta a través de una sentencia interlocutoria, en donde el juez además de ordenar la entrega del bien inmueble al enajenante, también previene a éste último en caso de que sea el mismo ejecutante, para que consigne ya sea ante el juez, el precio del remate tal y como se encuentra contemplado en el artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles.

Para el caso de que el postor al que se le adjudico el bien inmueble no consignara el precio en el plazo señalado por el juez, o por causas atribuibles al enajenante dejare de tener efecto la venta, se procederá a una nueva subasta como si ésta no se hubiera celebrado, perdiendo así dicho postor el depósito a que hace referencia el artículo 574 del ordenamiento legal antes invocado, se refiere al diez por ciento del valor de base en que fue fijado el remate del bien inmueble.

Una vez consignado el precio por parte del enajenante, se hace saber al ejecutado que dentro del tercer día deberá firmar la escritura de propiedad en favor del enajenante, apercibiéndolo que de no hacerlo, el juez lo hará en su rebeldía haciéndolo constar de esa manera de acuerdo como lo establece el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles.

Éstas diligencias son procedimientos de ejecución de sentencia, en donde el enajenante puede dirigirse al juez en su calidad de interesado, esto para poder entrar en posesión del bien inmueble que adquirió.

Dicha aprobación del remate debe entenderse como un acto jurisdiccional que parte del examen de todo el proceso seguido hasta el fincamiento del mismo, conforme a la legalidad de éste, y consecuentemente, la adjudicación de la propiedad del bien inmueble. Por lo que el fincamiento queda sujeto a la aprobación posterior del Juez cuya resolución da eficacia jurídica al remate.

Ahora, desde mi punto de la transmisión de la propiedad se verifica en el momento en que es fincado el remate, puesto que es entonces cuando se unen dos voluntades: la del enajenante y la del juez.

Un aspecto interesante es, que ante la falta de postores, cuando el ejecutante adquiere en pago el bien inmueble, tal facultad para hacerlo esta permitida de acuerdo a como lo establece el artículo 2916 del Código Civil para el Distrito Federal estableciendo que:

“El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada en remate judicial o por adjudicación, en los casos en que no se presente postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que fije al exigírsele la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero”.

Cabe señalar, que para el caso de que la ejecución se hubiere realizado a instancia de un segundo acreedor hipotecario o de otro acreedor hipotecario de ulterior

grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que corresponda al inmueble rematado, se consignaran ante el juzgado correspondiente y el resto se entregara sin demora al ejecutante si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere.

Como lo establece el artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles que aprobado el remate, el juez mandará otorgar la escritura de venta así como la entrega del bien inmueble, previniéndose al enajenante para que consigne el precio en que adquirió el bien inmueble, lo anterior es en el supuesto de que el adquirente no sea el mismo ejecutante, puesto que recordemos que en caso de ser el mismo ejecutante éste no tiene la obligación de consignar el precio siempre y cuando su crédito sea mayor a la suma en que adquirió el bien inmueble, esto en virtud del derecho que tiene sobre el bien inmueble.

Por ende, se puede decir que la orden del juez de otorgar la escritura de propiedad, encuentra precisamente su base legal en el auto que ordena el fincamiento y éste es firme y válido, independientemente de aquella.

5.2 NOMBRAMIENTO DEL NOTARIO PÚBLICO PARA TIRAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE.

Ahora bien, como lo establece el artículo 589 del código de Procedimientos Civiles que una vez otorgado el precio en que se finco el bien inmueble, se debe hacer saber al ejecutado, que debe de firmar la escritura de venta a favor del comprador, apercibiéndolo que si no lo hace el juez lo hará en rebeldía de éste, haciéndose constar así en dicha escritura.

Para esto, es necesario que se nombre ante el juzgado a un notario público por parte del adquirente, que jurídicamente es conocido como enajenante, esto para otorgar la Escritura correspondiente en su favor, siendo que no es otra cosa que la protocolización de la transmisión de la propiedad, donde los honorarios del notario deben de ser cubiertos por el mismo enajenante.

Una vez que es nombrado el notario ante el juzgado, el juez ordena que le sea notificado en forma personal el nombramiento al notario designado. Por lo que una vez

que ha sido notificado personalmente, o también sin necesidad de notificarle por economía procesal basta con que dicho notario se imponga del nombramiento que le fue conferido, debiendo éste o por conducto de las personas que autorice, recoger el expediente para proceder a realizar la escritura antes mencionada.

Para tal situación, el juzgado dispone de un “libro de notarios”, que no es otra cosa que una libreta en la que los notarios registran el motivo de la comparecencia, los datos del expediente que recogen, la fecha en que lo hacen y ponen en la misma el sello de la notaría de acuse de recibo correspondiente, esto porque es del conocimiento general que los expedientes no pueden ser sacados del juzgado por un particular, sino únicamente por personal del juzgado, o en este caso por el notario designado.

Una vez verificado lo anterior, el notario debe proceder por sí mismo a la elaboración de la escritura correspondiente, debiendo contener la misma los siguientes rubros:

1.- El contenido de la Escritura. Que en este caso es la venta o adjudicación por remate judicial celebrado entre el enajenante, que puede ser el mismo ejecutante en virtud de haberse este adjudicado el bien inmueble y el ejecutado, que también en caso de que éste no haya firmado la escritura tal escritura puede por parte del juez adscrito al juzgado en virtud de haber firmado en rebeldía del ejecutado, toda vez que éste último fue notificado para que firmará la escritura a favor del enajenante e hizo caso omiso de tal requerimiento.

2.- El libro, número de escritura, fecha de ésta, las partes que intervienen en la escritura y bajo que rubro se celebra la misma, que puede ser de adjudicación o venta y transmisión de la propiedad, así como el carácter con el que intervienen.

3.- Antecedentes. Entendiéndose por estos el hacer referencia a los documentos en que el actor en el juicio base su acción o derecho, si dicho inmueble reporta algún gravamen o no, el número de cuenta para realizar las contribuciones respecto al predial, agua, el valor catastral del inmueble, el valor comercial del inmueble, la manifestación bajo protesta de decir verdad por parte del ejecutante (actor en el juicio), de que demandó al deudor

(demandado en juicio), exponiendo en forma breve las actuaciones más importantes dentro del expediente haciendo una referencia de las mismas, como son:

- a) La vía y fecha en que se demandó la prestación, juzgado en que se radicó la demanda, el número de expediente que se le asignó a la misma, las prestaciones que solicitó el actor del demandado.
- b) Admisión de demanda, la fecha de emplazamiento, la contestación de la demanda por parte de los demandados (en caso de haberla).
- a) La Sentencia Definitiva, (puntos resolutivos), así como en caso de que se haya impugnado dicha sentencia hacer una referencia de los medios de impugnación interpuestos y lo resuelto por los Superiores.
- b) La ejecutorización de la Sentencia. (si causó ejecutoria por declaración judicial o por Ministerio de ley).
- c) Audiencia de Remate.
- d) La Sentencia Interlocutoria dictada en que se haya aprobado el remate.
- e) La Ejecutorización del remate. La aprobación del remate del bien inmueble y la orden de pasar los autos con el notario público y la Notificación que este realizó a los demandados para firmar la escritura en mención y en su caso la firma del Juez en rebeldía del demandado.
- f) Por último las cláusulas que contendrá la escritura en mención referentes a: 1) la compraventa, 2) el valor de la transmisión de la propiedad, 3) en poder de quien pasa el inmueble, 4) las obligaciones de la parte adquirente, 5) el conocimiento que dice tener el adquirente de las normas que rigen dicho inmueble, 6) la cancelación de los gravámenes afectados al inmueble, 7) los gastos, impuesto, derechos y honorarios que causa la elaboración de la escritura, 8) las normas que regirán la interpretación y cumplimiento de dicha

escritura, 9) así como los generales de las personas que intervinieron en la celebración de dicha escritura.

5.2.1 NOTIFICACIÓN AL DEMANDADO PARA QUE FIRME LA ESCRITURA A FAVOR DEL ENAJENANTE.

De acuerdo al artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, una vez consignado el precio se previene al comprador para que otorgue la escritura de venta en favor del comprador.

Ahora bien, siendo que existe un juicio llevado en contra del ejecutado, en donde existe una sentencia definitiva y en ocasiones interlocutorias en la que condenan al éste a pagar cierta cantidad líquida de dinero en favor de ejecutante y al tener éste último tal deuda en su favor, entonces se adquiere el bien inmueble en pago, si la cantidad condenada en su favor es mayor al valor en que se adquirió el inmueble, el ejecutante se puede reservar los derechos respecto a cualquier cantidad pendiente por liquidar y/o la sobrante de la cantidad líquida después de que cubrió la postura legal en la que se le adjudicó el bien inmueble.

Para el caso de que un postor sea el que adquirió el bien inmueble, el juez una vez que ha dictado la sentencia interlocutoria de aprobación del remate y que ésta ha causado ejecutoria, como lo establece el artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles, el juez previene al comprador para que en el término que éste determine, haga pago de la cantidad restante del valor en que adquirió el bien inmueble y la cantidad que exhibió mediante el billete de depósito expedido por Nacional Financiera. Es menester acotar que lo comentado en este párrafo así como en el anterior resulta un más complejo de lo que se aprecia entre líneas, en razón de lo siguiente:

1. En cuanto a lo que establece el artículo 589 de la ley antes invocada respecto “...se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador...”

Aquí en primer lugar dicho artículo es muy vago en el sentido de que no precisa en forma clara a partir de cuando empieza a correr el término de los tres días que se le conceden al deudor para firmar la escritura de venta a favor del comprador y es aquí en donde entra lo establecido en este tema, que dicho término empieza a correr en el momento en que el notario designado por el enajenante, le notifica al deudor que ya se encuentra realizado el proyecto de escritura para que éste último lo firme.

2. Respecto a la mencionada notificación que debe hacer el notario al deudor, ésta debe de realizarse en el domicilio del inmueble rematado y que no necesariamente es hecha por el notario designado, puesto que cuando el inmueble esta ubicado fuera de la jurisdicción de actuación del notario, entendiéndose que esté fuera del Distrito Federal, dicho Notario puede ser auxiliado por un homologo suyo dentro de la jurisdicción en donde se ubica el bien inmueble.

La notificación al deudor debe contener las mismas formalidades establecidas por el Código de Procedimientos Civiles tal efecto, como son:

- a) El lugar día y hora en que se practico.
- b) El Fedatario Público que intervino.
- c) La persona o personas a las que va dirigida, así como el motivo de la notificación, esto es, lo que se quiere hacer del conocimiento de la persona.
- d) La persona con la que se entendió la diligencia de notificación, esto es, si dicha notificación se pudo entender con alguna persona que se encontraba el inmueble.
- e) La relación que tiene con el buscado.
- f) Para el caso de haberse entendido la notificación con persona distinta a la buscada, solicitarle una identificación y describir la media filiación de la misma.
- g) El resultado de la diligencia, esto es, si se pudo notificar o no al buscado, por último,
- h) En caso de que se haya practicado la notificación, la firma de la persona con quien se entendió, esto, para el caso de que haya querido firmar la cédula, y de no querer hacerlo, el fedatario público lo hará constar de esa manera.

5.3 FIRMA DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN O VENTA POR PARTE DEL JUEZ EN REBELDÍA DEL DEMANDADO.

Para el supuesto de que el deudor no haya acudido a la notaria designada a firmar la escritura de adjudicación o venta a favor del enajenante, en el término de tres días a partir de que se le haya notificado tal requerimiento.

En este caso, el Notario designado devuelve los autos al juzgado, acompañando al expediente, el testimonio de notificación respectivo, y haciendo del conocimiento del juez el motivo por el cual el deudor no firmó la escritura correspondiente.

En tal circunstancia, el juez en vista de lo expuesto por el notario, ordena se notifique personalmente a las partes la devolución de los autos dando vista en el mismo auto al interesado con el resultado de la notificación, para que en tres días manifieste lo que a su interés convenga.

En tal circunstancia, al no haber sido firmada la escritura por parte del deudor, ya sea por haberse negado o porque simplemente no se le pudo notificar por diversos motivos, el interesado solicita que en base a dicha circunstancia como lo establece el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, la escritura sea firmada por el juez en rebeldía del demandado, por lo que nuevamente el notario procede a recoger los autos y documentos base para la elaboración de la misma, que en este caso se asentará en el rubro de la misma, que la celebraran por una parte el enajenante y por otra el juez, quien firmará en rebeldía del demandado haciéndose constar así en dicha escritura.

5.4 REFORMA AL ARTÍCULO 589 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En base a los argumentos vertidos en la presente tesis profesional, en donde, en la practica procesal resulta un tanto fuera de la realidad jurídica la aplicación del artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, basándome en las siguientes consideraciones:

1.- Tomando en cuenta que el demandado fue oído y vencido en un juicio ya sea de carácter civil o mercantil, en el cual éste tuvo la oportunidad de demostrar que no existía adeudo alguno a favor del acreedor llamado en juicio actor, para lo cual una vez que fue emplazado por cualquiera de los medios legales, pudo hacer valer las excepciones y defensas que tuviere en contra de su acreedor y ofrecer las pruebas considerará idóneas para acreditar sus excepciones, pudiendo también oponer reconvencción en contra del actor en lo principal para el reclamar de éste una prestación, y, de igual forma hacer valer las pruebas que tuviere para reclamar las prestaciones a su acreedor, por lo que una vez desahogadas y valoradas las pruebas ofrecidas por ambas partes, el juez dictó la sentencia definitiva, la cual condeno al demandado a pagar a su actor, según los puntos resolutive de la misma.

Más aún, se fortalece lo mencionado en el párrafo anterior, en el supuesto de que a pesar de haber sido emplazado el demandado de acuerdo a derecho, éste se haya constituido en rebeldía, como lo enmarcan los artículos 637 al 644 del Código Procesal.

Una vez dictada la sentencia definitiva en que se condene al demandado, éste pudo hacer valer en su favor, los medios de impugnación idóneos para combatir dicha sentencia, como lo establecen los artículos 683 al 716 de la ley antes citada.

Ahora bien, en cuanto hace a la etapa de remate como ya se mencionó, el demandado tiene el derecho de rescatar el bien inmueble afectado que se sacará a remate hasta antes de que se haya aprobado el remate del mismo. Asimismo en contra de la sentencia interlocutoria que aprueba el remate puede interponer el recurso de apelación.

Así entonces, desde mi más humilde punto de vista, existe una voluntad que es la del juez, quien en suplencia del demandado remata y finca el bien inmueble, transmitiendo por ende la propiedad y dominio del bien inmueble en favor del enajenante, y con el dinero obtenido de la venta, hace pago a su acreedor o acreedores hasta donde alcance.

Por lo que, en consideración a que la venta emana del poder que tiene el juez para rematar el bien inmueble, sin que para ello se necesite la voluntad del demandado,

así como la **falta de interés del demandado para firmar la escritura correspondiente en favor del enajenante**, esto debido a que el demandado ha perdido la propiedad del bien rematado, además, así como aquél principio de que **LA APLICACIÓN DE LA JUSTICIA DEBE SER PRONTA Y EXPEDITA**:

Propongo como única propuesta de regulación la reforma al artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar de la siguiente manera:

Artículo 589.- Consignado el precio, el juez firmará la escritura de venta en favor del comprador.

CONCLUSIONES

- 1.-** Bien jurídicamente hablando, es todo objeto susceptible de apropiación, siendo que para que sea susceptible de enajenación y remate, primeramente debe ser considerado como un bien jurídico.

- 2.-** El remate es un acto jurisdiccional, que encuentra su sustento legal y procesal en una sentencia definitiva condenatoria, ordenando el juez la enajenación de los bienes del ejecutado al postor que ofrezca la mejor puja en la almoneda respectiva, para que con el producto de la venta se haga pago al ejecutante hasta donde alcance.

- 3.-** Existe supletoriedad al Código de Comercio por parte del Código de Procedimientos Civiles cuando las normas y ordenamientos que no son contempladas o situaciones incompletas y por ende son subsanadas por éste último.

- 4.-** La inscripción de la hipoteca o embargo hecha por el acreedor, es una formalidad esencial que señala la ley para que de acuerdo al grado de preferencia se tenga derecho a la venta del bien inmueble y con el con el producto de la misma se le haga pago hasta donde alcance de lo sentenciado por el juez.

- 5.-** Para proteger los derechos que tiene un acreedor diverso al ejecutante y que haya inscrito una hipoteca o embargo en su favor, el juez debe solicitar al ejecutante que exhiba el certificado de gravámenes por medio del cual se da fe de la existencia de las cargas o actos que pasen sobre el bien inmueble registrado.

- 6.-** El avalúo propiamente dicho es un informe que se debe rendir sobre las características y precio del bien inmueble objeto del remate.

- 7.-** El remate debe ser público, ordenando la publicidad del mismo so pena de no realizarlo se estará en el supuesto de una nulidad de la diligencia de remate.

- 8.-** La subasta indica el momento de inicio de remate y consiste en el llamado y concurrencia de postores que son probables futuros compradores.

9.- El hecho de que el remate sea público permite que cualquier persona que no aunque no sean las partes, los postores reconocidos, o alguna personas con un interés en directo, pueda estar presente en el remate para constatar su validez y legalidad.

10.- Teóricamente la venta o adjudicación se verifica en el momento en que se finca el remate, puesto que es cuando se da el acuerdo de dos voluntades: la del adquirente y la del juez.

11.- El deudor puede recuperar sus bienes antes de que sea aprobado el remate debiendo pagar al ejecutante lo condenado por suerte principal e intereses, exhibiendo un certificado de depósito por la cantidad que indique el juez.

12.- La adjudicación del bien inmueble en primera almoneda debe ser mínimo por las dos terceras partes del valor fijado como base al bien inmueble en caso de ser postor y si es el ejecutante quien se lo adjudica por el precio que sirvió de base, en segunda almoneda por la cantidad que resulte se restar el veinte por ciento de la tasación, y, en tercera almoneda por el precio que sirvió de base en la segunda subasta.

13.- Para el caso de que no concurren postores, el ejecutante tiene derecho a solicitar que se le adjudique el bien inmueble o solicitar una nueva subasta.

14.- Para el caso de que en la segunda subasta tampoco comparezcan postores, de igual forma el ejecutante podrá solicitar al juez que se le adjudique el bien inmueble por el precio de avalúo que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entregue en administración para que con el producto de este se aplique al pago de intereses, capital y costas. Lo mismo ocurrida para el caso de una tercera almoneda.

15.- La adjudicación constituye una resolución judicial con el efecto traslativo de propiedad hacia el enajenante, surtiendo sus efectos legales independientemente de que se otorgue o no la escritura correspondiente.

16.- Una vez fincado el remate, el juez manda que dentro del término de tres días siguiente se otorgue la escritura de venta en favor del comprador, y una vez otorgada la

escritura, se haga la entrega material del bien inmueble al comprador, esto a petición de éste último.

BIBLIOGRAFÍA.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. **Derecho Procesal Civil**. Editorial Porrúa, México, D. F., 1993.

ALSINA, Hugo. **Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial**. Editorial Librería Carrillo Hermanos e Impresores Tomo V. Guadalajara, Jalisco, México 1990.

BECERRA BAUTISTA, José. **Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil**. Editorial Cárdenas, México, D. F. 1985.

----- **El Proceso Civil en México**. Editorial Porrúa 16ª. Edición México, D. F. 1999.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín. **Primer Curso de Derecho Romano**. Editorial Pax, México 1989. Primera Reimpresión.

BRISEÑO SIERRA, Humberto. **Estudios de Derecho Procesal Civil Volumen I**. Cárdenas Editores, México, D. F. 1980.

CARNELUTTI, Francisco. **Sistema de Derecho Procesal Civil Tomo I**. Editorial Orlando Cárdenas, Irapuato, Guanajuato, México 1980.

CASTILLO LARRAÑAGA, José. **Instituciones de Derecho**. Editorial Porrúa, México D. F. 1996.

CERVANTES AHUMADA, José. **Títulos y Operaciones de Crédito**. Editorial Herrero, México, D. F. 1997.

DE BUEN, Demofilo. **Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil**. Editorial Porrúa, México, D. F. 1977.

DE PINA VARA, Rafael. **Elementos de Derecho Mercantil**. Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

----- **Elementos de Derecho Notarial en México.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

GÓMEZ LARA, Cipriano. **Teoría General del Proceso.** Editorial Harla. México, D. F. 1998.

MANTILLA MOLINA, Roberto. **Derecho Mercantil.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

MARTINEZ ALARCÓN, Javier Antonio. **Teoría General de la Obligación.** Perez-Nieto Editores, México, D. F. 1997.

OBREGÓN HEREDIA, Jorge. **Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Comentado.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1996.

PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. **Derecho Romano I.** Editorial Mc Graw Gill, México, D. F. 1996.

PALLARES, Eduardo. **Tratado de las Acciones Civiles (Comentario al Código de Procedimientos Civiles en México).** Editorial Porrúa, México, D. F. 1991.

----- **Diccionario de Derecho Procesal Civil.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1976.

----- **Formulario de Juicios Civiles.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1989.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Joaquín. **Curso de Derecho Mercantil.** Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

COUTURE, Eduardo Juan. **Fundamentos de Derecho Procesal Civil.** Ediciones Desalma, Buenos Aires, Argentina 1990.

----- **Estudios de Derecho Procesal Civil.** Ediciones Desalma, Buenos Aires, Argentina 1989.

HERNÁNDEZ TEJERO, Jorge Francisco. **Lecciones de Derecho Romano**. Editorial Universidad de Madrid-Facultad de Derecho, Madrid, España 1994.

MICHEL, Gian Arturo. **Curso de Derecho Procesal Civil**. Editorial Ediciones Jurídica Europea-America, Buenos Aires, Argentina 1970-1999.

PRIETO-CASTRO Y FERRANDIZ, Leonardo. **Derecho Procesal Civil Volumen I**. Editorial Tecnos 3ª. Edición, Madrid, España 1992.

REDENTI, Enrico. **Derecho Procesal Civil Tomo I**. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-America, Buenos Aires, Argentina 1980.

YUNGANO, Arturo Ricardo. **Curso de Derecho Civil y Económico**. Editorial A. Macchi, Buenos Aires, Argentina 1994.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. **Métodos y Técnicas de la Investigación Jurídica**. Editorial Porrúa, México, D. F. 1999.

ESCAMILLA GONZALEZ, Gloria. **Manual de Metodología y Técnicas Bibliográficas**. Editorial UNAM Instituto de Investigaciones Bibliográficas 3ª. Edición, México, D. F. 1982

WITKER VELÁZQUEZ, Jorge. **Como Elaborar una Tesis de Grado en Derecho (Lineamientos y Técnicas para el Estudiante o Investigador del Derecho)**. Editorial Publicaciones Administrativas Contables, México, D. F. 1985

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de Derecho**. Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Diccionario Mexicano**. Editorial Porrúa, México, D. F. 1994.

Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIX, Letra M. Editorial Bibliográfica, Buenos Aires, Argentina 1990.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, México 2005.

Código de Comercio. Editorial Porrúa, México 2003.

Código Civil para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales, ISEF. S. A. Décimo Primera Edición, México 2005.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales, ISEF. S. A. Décimo Primera Edición, México 2005.

Código Federal de Procedimientos Civiles. Ediciones Fiscales, ISEF. S. A. Décimo Primera Edición, México 2005.

Ley del Notariado para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales, ISEF. S. A. Décimo Primera Edición, México 2005.

Reglamento del Registro Público de Comercio del Distrito Federal. Ediciones Fiscales, ISEF. S. A. Décimo Primera Edición, México 2005.

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Editorial Porrúa, México 2001.