

## ADJUDICACIONES Y VENTAS JUDICIALES

*Alicia Pérez de la Fuente\**

***Sumario: I. Marco histórico.- II. Marco conceptual.- III. Marco jurídico.- III.1. La Supletoriedad en la Legislación Mercantil.- III.2. De la enajenación forzada de bienes y adjudicación en el Código Civil y en el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal.- IV. Conclusiones.***

### **I. Marco histórico**

Es importante apuntar que las principales fuentes del Derecho, a saber, son: las formales, las reales y las históricas; por lo tanto, se emprenderá el análisis histórico de las normas procesales civiles y mercantiles de la pública subasta y la postura legal.

---

\* **Magistrada de la Primera Sala Civil del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.**

La primera influencia directa, dado el devenir histórico nacional, se encuentra en el Derecho Español, y sobre el tema que nos ocupa se encuentra el procedimiento de ejecución; al respecto, señala el tratadista Guillermo Floris Margadant, al referirse a dicho procedimiento, (*benditio bonorum*) que consistía en la venta de los bienes del ejecutado, expresando que:

*...En mezcla con algunos elementos germánicos, encontramos este procedimiento justiniano en las Siete Partidas sobre todo en la Tercera Partida, elaboradas con ayuda de Jacobo Ruiz (o Juez) de Murcia, exalumno de Bolonia e imbuido en las enseñanzas de los glosadores. A través de esta obra, y con influencias del admirable derecho procesal canónico, esta materia llega a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1885, quizás el producto legislativo español de más percusión en toda Latinoamérica (con excepción de Haití y de la República Dominicana), que deja sentir su impacto en México primero en el Código Béistegui, de Puebla (1880) y luego en el Código de Procedimientos Civiles del D. F. de 1885, antecedente del actual Código respectivo en nuestro D. F. (1932).<sup>1</sup>*

Así, tenemos que antes de que se expidieran la Ley de Bases de 1880, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 y

---

1 Margadant S., Guillermo Floris. *El Derecho Privado Romano*. Décima Novena edición. Edit. Esfinge. México. 1993, pág. 178.

el Código de Comercio Español de 1829, este último el primer Código de Comercio en España, sin duda influyeron en nuestro Derecho Mercantil y Procesal, conforme a lo expuesto por el tratadista español Joaquín Escriche, que:

*Subasta es la venta pública de bienes o alhajas que se hace al mejor postor por mandato y con intervención de la justicia, leyes 119, 120 y 121 de Estilo. La venta se celebra con candelas u otras señales acostumbradas en el lugar del juicio, y si es posible, en el pagaje que se hayan los bienes, para que viéndolos los concurrentes se inclinen a comprarlos, debiendo asistir el juez, o solo el escribano como delegado suyo. Ley 32, Título 26, Pat. 2; Curia. Filípica. Part. 2. Juicio Ejecutivo S.22, Núm. 4. No se admite la primera postura, si no eccede (sic, en México excede) de las dos terceras partes de la tasa, para evitar el peligro de que se alegue lesión en más o menos de la mitad del justo precio; y después se van admitiendo sucesivamente todas las pujas o mejoras que se hicieren.<sup>2</sup>*

De lo anterior, llegamos al origen de la postura legal, cuyo principio es que en los remates de bienes cuya venta forzada está dispuesta por la ley, no se cause perjuicio al

---

2 Escriche, Joaquín. *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, pág. 1475.

ejecutado ni al postor, a efecto de que en la venta el precio de la cosa se ajuste, más o menos, a la mitad del justo precio, que se determina en el avalúo hasta que se finque el mismo.

Ahora bien, el Código de Comercio más antiguo en nuestro país, es del año de 1854, llamado "*Código Lares*", encargado por el gobierno del General don Antonio López de Santa Anna, mismo que tuvo una vida efímera (a 1855), debido a circunstancias de orden político; este ordenamiento no contenía normas procesales en materia mercantil, sino que en esta época las controversias en la materia se resolvían conforme a las leyes procesales locales.

El posterior Código de Comercio de 1884, al que se le denominó "*Código Baranda*", fue creado por el Ejecutivo (General don Manuel González) en uso de facultades extraordinarias por decreto de veinte de abril del mismo año, y publicado en el Diario Oficial, sucesivamente, durante los días 28 de abril al ocho de julio del año de 1884, ordenamiento que incluyó pocas normas procesales en su Libro Sexto, denominado "*De los Juicios Mercantiles*", refiriéndose en su Título Primero a estos juicios, que denominó "*De los Procedimientos en General*" (en sólo cinco artículos); es decir, siguió la misma línea del Código anterior, pero dicho ordenamiento no estableció disposiciones relativas a la ejecución de las sentencias, y mucho menos respecto a los remates en subasta pública o la postura legal, y propiamente en el artículo 1502, en su parte conducente, se dispuso que:

*“Los juicios mercantiles se seguirán conforme a lo dispuesto en las leyes y Códigos respectivos de procedimientos civiles”.*

También debe señalarse, que en el proyecto de Código de Comercio de 1884 sin exposición de motivos, presentado a la Comisión respectiva de la Cámara de Diputados, textualmente se establecía:

*“Los puntos omisos en este Código, se resolverán conforme a las Ordenanzas de Bilbao y a las leyes Comunes”.*

De esta manera, las Ordenanzas españolas de Bilbao tuvieron especial importancia para nuestro país, porque mantuvieron su aplicación durante mucho tiempo, inclusive en época muy posterior a nuestra Independencia, lo que puede consultarse en el Diario de los Debates de la Sala de Comisiones de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, en sesión del veinte de abril de 1883.

Así se llega al Código de Comercio de 1889 vigente, expedido por el Ejecutivo (General don Porfirio Díaz) en uso de facultades extraordinarias, concedidas por Decreto de fecha cuatro de junio de 1887, publicado el ocho del mismo mes y año en el Diario Oficial número 136, con el objeto de reformar total o parcialmente el Código de Comercio vigente en esa fecha (Código de 1884,

“Baranda”), mismo que entró en vigencia el primero de enero de 1890, y fue hasta su expedición cuando se incluyeron la gran mayoría de las disposiciones que conocemos hoy en día, incluyendo de Derecho Procesal, pero con la desventaja que debido a las facultades extraordinarias del Ejecutivo, dicho Código se presentó al Congreso sin exposición de motivos, de la que se pudiera indagar o desprender la voluntad del legislador o el espíritu de las normas procesales que se incluyeron, con lo que el Congreso lo aprobó por urgencia y obvia resolución y con dispensa de trámites, pues ni siquiera fue discutido por las Cámaras. Este ordenamiento no tuvo una verdadera fuente legislativa, producto del proceso legislativo mismo.

Este Código, que actualmente nos rige, ya contiene las disposiciones relativas al remate y a la subasta pública; incluso, puede afirmarse que la figura de la postura legal la contiene implícitamente, como lo asevera el tratadista mexicano Jesús Zamora Pierce al referirse al Código de Comercio de 1889, señalando:

*...no se sirvieron de antecedentes legislativos propios de la materia, conformándose con entrar a saco en los dominios del proceso civil, tomar sin orden ni concierto 452 de los 1054 artículos que integraban el código procesal civil de 1884 y pergeñar con ellos un libro consagrado a los juicios mercantiles..<sup>3</sup>*

---

3 Zamora Pierce, Jesús. *Derecho Procesal Mercantil*. Quinta edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1991, pág. 35.

De igual manera, no sólo influyó la legislación procesal local existente en la redacción de dicho ordenamiento, sino también la extranjera como lo asevera el tratadista don Rafael De Pina Vara:

*“fue incluido notablemente, en muchas ocasiones en forma literal por los Códigos de Comercio italiano de 1882 y español de 1885”.<sup>4</sup>*

Concluyendo, la institución del remate en pública almoneda aparece en la legislación mercantil hasta el Código de Comercio de 1889, pero no como una institución propia del Derecho Comercial, en virtud de que sus ordenamientos legales se expidieron conforme a facultades extraordinarias del Ejecutivo en turno; por ello, se acude a su fuente natural que lo es el ordenamiento procesal civil, porque este ordenamiento legal es la fuente de la institución en comento en el Código de Comercio que nos rige dada su supletoriedad como se pondrá de manifiesto en los siguientes razonamientos.

*El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California del año de 1872, dictado en el Gobierno Provisional de la entonces República Restaurada de don Sebastián Lerdo de Tejada, en uso de facultades extraordinarias y con dispensa de trámite, se aprobó a sólo cincuenta y un años de recono-*

---

4 Pina Vara, Rafael de. *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*, Edit. Porrúa. México. 1996, pág. 547.

cida la Independencia nacional, contiene el remate en subasta pública y además, en su artículo 1750, establece la figura de la postura legal al señalar que:

*“ha de cubrir las dos terceras partes del avalúo en los casos de remate...”*.

Después, el *Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884*, sin exposición de motivos, en su artículo 826, también en su parte conducente, se dispuso:

*“...Postura legal es la que cubre las dos terceras partes del avalúo...”*.

Debemos entender que fue este ordenamiento el que mostró un mejor contenido en su articulado, y lo fue que como afirma el citado tratadista Zamora Pierce:

*“...casi la totalidad de los códigos de procedimientos civiles locales se inspiran precisamente en el procesal de 1884...”*<sup>5</sup>

Y así hasta el Código de Procedimientos Civiles actual, publicado en el Diario Oficial del primero al veintiuno de septiembre mil novecientos treinta y tres, se contiene la misma disposición en el numeral 573; por lo tanto, la

---

5 *Op. cit.*, pág. 35.

figura del remate en pública almoneda y su postura legal existieron antes del Código de Comercio de 1889, y se aplicaba de manera general e indistinta a los juicios de naturaleza mercantil.

De lo antes narrado, se desprende, en primer término, que tanto la subasta como la postura legal se contemplaron por los ordenamientos procesales en materia civil, antes de la expedición de los códigos mercantiles; sin embargo, al haberse publicado los primeramente señalados en uso de facultades extraordinarias del Ejecutivo en turno, no son producto del proceso legislativo, careciendo así de exposición de motivos, razón por la que habrá de acudir al Derecho Extranjero que es de donde emanan las instituciones en comento, como se pone de manifiesto en las siguientes consideraciones.

Podemos ahora concluir, del análisis histórico antes efectuado, que las diversas codificaciones comerciales y adjetivas civiles carecen de una fuente legislativa idónea para la formación de la ley, al haberse expedido por el Ejecutivo en uso de facultades extraordinarias, y carecen de su respectiva exposición de motivos y discusión a cargo del Poder Legislativo, habiéndose adoptado, según se infiere, con una fuerte inspiración en el Derecho Extranjero, en particular del Derecho Español, el cual en lo concerniente a remates contiene debidamente contemplada y regulada la institución del remate en pública subasta y la postura legal, y ante ello puede afirmarse válidamente que en su origen las disposiciones del

Código de Comercio que nos rige es una inspiración del Derecho Español retomado en nuestra legislación procesal local y mercantil.

Formado entonces un criterio objetivo atendiendo a las fuentes históricas, de las que deviene la figura del remate en pública almoneda y la postura legal para efectuarlas; figuras, la primera de ellas que se incluyó en el articulado del Código de Comercio de 1889, y que sin razón o justificación alguna por sus redactores se omitió la postura legal, y no obstante ello, concientes de inmediato de que el fruto de sus esfuerzos dejaba un sinnúmero de problemas sin respuestas, se apresuraron a remitir a las leyes locales de procedimientos civiles, las que dan las respuestas que los autores del Código dejaron en el tintero. Así, la supletoriedad prevista en los artículos 1054 y 1063 del Código de Comercio viene a establecer la aplicación de la ley procesal local, a fin de colmar la laguna legal de que padece.

## **II. Marco conceptual**

El presente tema adquiere relevancia especial, ya que la adjudicación y la venta judiciales son dos instituciones procesales con matices importantes, y que diariamente se aplican en la actividad jurisdiccional y notarial, puesto que es una de las formas de concluir con un procedimiento a fin de materializar el cumplimiento de una sentencia que tiene la calidad de cosa juzgada; y de acuerdo a los alcances de estas figuras procesales, se aplican en los

procesos civiles, familiares, de arrendamiento y mercantiles, requiriendo las mismas la intervención de la fe pública que reviste la actividad notarial, razón por la que deben analizarse las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley del Notariado del Distrito Federal y el Código de Comercio, precisándose los conceptos relacionados con el tema, como son: Remate, Adjudicación y Subasta, atendiendo a sus raíces etimológicas, así como la ubicación de la venta judicial.

REMATE. I. (De rematar). *Es el conjunto de actos jurídicos que permiten a la autoridad realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación. La palabra remate es sinónima de subasta y de almoneda porque en Roma subastare era sub asta distraere quia acilicet hasta erat signum praecipum eorum quae publice venundabantur, y en España almoneda era mercado de las cosas ganadas en guerra, que eran pujadas cuanto más pudiesen, sin que pudiese haber engaño "ni furto vendiéndolas escondidamente".<sup>6</sup>*

ADJUDICACIÓN. *"La apropiación o aplicación que en herencias y particiones o subastas, se suele hacer de una cosa mueble o inmueble, de*

---

6 Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. *Diccionario Jurídico Mexicano*. Tomo IV. Edit. Porrúa. México. 1994.

*viva voz o por escrito, a alguno con autoridad del juez.” (Escriche) ...La adjudicación procesal es un acto jurisdiccional por virtud del cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa al patrimonio de determinada persona. Tiene lugar en los remates de bienes muebles o inmuebles, de acuerdo con lo que disponen los artículos 580, 581, 583 y 586 del Código de Procedimientos Civiles. También se lleva a cabo la adjudicación en los juicios sucesorios, y por ella se aplican a los herederos y a los legatarios determinados bienes en pago de su herencia o legados. Lo mismo acontece en los procedimientos ejecutivos de las quiebras y de los concursos. Para conocer la naturaleza jurídica de la adjudicación, consúltese la palabra remate.<sup>7</sup>*

*SUBASTA. Como se sabe esta palabra procede del latín y significa “bajo la lanza”, porque en Roma las ventas públicas se realizaban al 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, sea de bienes muebles o de inmuebles, aunque respecto de los primeros, es*

---

7 Pallares, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. Edit. Porrúa. México. 1999, pág. 71.

*más propio usar la palabra almoneda, de origen árabe.*<sup>8</sup>

Por otra parte, deben señalarse las tres teorías que abordan a la venta forzada: la contractualista, la publicista y la ecléctica. La primera, parte del supuesto de la falta de voluntad del deudor propietario, voluntad indispensable para que exista un contrato de venta, dice que el deudor es representado por el órgano jurisdiccional “*que tiene por ley el poder de manifestar la voluntad con efecto decisivo en interés del vendedor*”, aplicándose en esta forma la teoría según la cual puede ejercitarse un derecho por voluntad de alguien que no es su titular. Asimismo, la teoría publicista afirma que la venta emana del poder que tiene el órgano jurisdiccional de disponer, sin necesidad de la voluntad del deudor. Es decir, el remate se realiza por el encuentro de la voluntad del órgano estatal y la del adquirente, por lo cual se trata de un contrato de Derecho Público. La teoría ecléctica sostiene que la venta en remate se efectúa en ejercicio de la actividad jurisdiccional, por lo que en ella no se encuentran las implicaciones que la venta ordinaria lleva consigo, como la obligación de que el Estado responda de la evicción y el saneamiento.<sup>9</sup>

Asimismo, y aún cuando la ley califique como “*venta judicial*” la enajenación forzada en almoneda, subasta o remate públicos de bienes del deudor, como consecuencia

---

8 *Op. cit.*, pág. 738.

9 Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. *Diccionario Jurídico Mexicano*. Tomo IV. Edit. Porrúa. México. 1994, pág. 2781.

de un procedimiento judicial que tiene por finalidad obtener la liquidez de éstos para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito, tal operación técnicamente no es una compraventa, y el hecho de que la legislación adjetiva y sustantiva equipare a la enajenación forzada con los términos de un contrato de compraventa, es para el efecto de lograr una mejor calificación e interpretación de esa figura.

No puede afirmarse la existencia de un contrato, ya que no existe acuerdo de voluntades entre el propietario del bien y deudor del crédito que da origen al procedimiento judicial, y el mejor postor en la audiencia de remate para transmitir la propiedad del bien a cambio de un precio cierto y en dinero, ya que por regla general el propietario no acude a esa audiencia, y aunque lo hiciera y manifestara su inconformidad con el procedimiento, su consentimiento es irrelevante para la enajenación del bien.

Finalmente, debe advertirse que en la presente exposición se realiza un breve análisis de la supletoriedad del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal a la legislación mercantil, con motivo de los procedimientos de enajenación forzada de bienes.

### **III. Marco jurídico**

#### **III.1. La Supletoriedad en la Legislación Mercantil**

Debemos ahora examinar la supletoriedad, por la importancia que reviste la aplicación de los Códigos adje-

tivos civiles en el procedimiento mercantil; debemos partir de la idea general consagrada en el propio Código de Comercio, en sus artículos 1054 y 1063, que llama a integrar la legislación mercantil a la legislación que se encuentre en vigor en la entidad federativa que tenga lugar al proceso, en el momento en que se desenvuelva dicho proceso. En la doctrina, los autores y las ejecutorias de nuestros Tribunales concuerdan en rechazar la posibilidad de una supletoriedad abierta, que equivaldría a la entrega íntegra del enjuiciamiento mercantil federal en el ámbito local, y se han quedado lejos de proporcionar reglas claras y precisas que permitan determinar, en cada caso concreto, si procede o no la supletoriedad.

Al respecto, mencionaremos que el problema de la supletoriedad se encuentra principalmente en aquellas instituciones establecidas por la legislación adjetiva mercantil, pues la mayor parte de las instituciones se encuentran previstas pero no reglamentadas, o reglamentadas suficientemente, en forma tal que no se permite su aplicación adecuada.

Así, y para que un ordenamiento legal pueda suplir a otro, se requiere en principio:

- a) que el ordenamiento que se pretenda suplir lo admita expresamente y señale la ley aplicable, y tenemos que el artículo 1054 del Código de Comercio dispone la supletoriedad de la ley de procedimientos

local, pues en su parte conducente establece:

*“...los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva...”;*

- b) que la ley a suplirse contenga la institución jurídica de que se trata; en la especie el Código de Comercio, sí contiene la institución del remate en pública almoneda;
- c) que no obstante la existencia de la institución, las normas reguladoras en dicho ordenamiento sean insuficientes para su aplicación al caso concreto, porque falte total o parcialmente la reglamentación necesaria, lo que resulta de la simple lectura del artículo 1411 del mismo ordenamiento, pues sólo dispuso que los bienes se rematarán en pública subasta al mejor postor y conforme a derecho, norma que expresamente dejó a las disposiciones relativas las generalidades del remate, incluyendo en éstas la postura legal; y
- d) que las disposiciones con las que vaya a colmar la deficiencia no contengan las bases esenciales del sistema legal de sus-

tentación de la institución suplida, hecho que no se da en el presente caso, en virtud que la postura legal no contraría lo dispuesto para el remate en subasta pública, sino que únicamente reglamenta el importe que ha de formularse (dos terceras partes), para que se considere legalmente realizada.

Orienta lo expuesto, la siguiente tesis consultable en el *Semanario Judicial de la Federación*, Novena Época, abril de 1996, página 480 que reza:

**SUPLETORIEDAD DE UNA LEY A OTRA. REQUISITOS PARA SU PROCE-**

**DENCIA.**— Los requisitos necesarios para que exista supletoriedad de una ley respecto de otra, son a saber: 1.— Que el ordenamiento que se pretenda suplir lo admita expresamente y señale la ley aplicable; 2.— Que la ley a suplirse contenga la institución jurídica de que se trata; 3.— Que no obstante la existencia de ésta, las normas reguladoras en dicho ordenamiento sean insuficientes para su aplicación al caso concreto que se presente, por falta total o parcial de la reglamentación necesaria, y 4.— Que las disposiciones con las que se vaya a colmar la deficiencia no contraríen las bases esenciales del sistema legal de sustentación de la institución suplida. Ante la falta de uno de estos requisitos, no

puede operar la supletoriedad de una ley en otra.

### **III.2. De la enajenación forzada de bienes y adjudicación en el Código Civil y en el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal**

La base legal de la “*venta judicial*” y técnicamente enajenación forzada de bienes como consecuencia de un procedimiento judicial, se rige respecto de la sustancia del acto y de sus efectos por las disposiciones de la compraventa civil, con las excepciones que se señalan en el capítulo correspondiente respecto a los términos y condiciones en que deban verificarse por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, en términos del artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal.

Un elemento importante, con respecto a la compraventa, es el precio; en la enajenación forzada de bienes ni una ni otra persona, ni aún el juez del conocimiento, fija el monto del precio en que se remate la cosa; tampoco los peritos que por disposición legal deben valorar la cosa, ya que ellos sólo señalan un valor que servirá de base para calificar la legalidad de las posturas. En todo caso, el mejor postor será el que fije el precio al ofrecer una cantidad a cambio de la cosa, que debe de ser cuando menos la mínima que sea considerada como postura legal. En tal forma, si no hay acuerdo de voluntades entre el propietario y el adquirente en el remate, ni respecto a la transmisión del bien o del precio, no puede hablarse de contrato, y menos de contrato de compraventa.

La transmisión del dominio del bien en estas operaciones, se verifica en el momento en que queda firme el auto o acuerdo por el cual el Juez del conocimiento aprueba el remate a favor del mejor postor. La transmisión de dominio no se opera cuando el postor ofrece la mejor postura, es decir cuando ha manifestado su voluntad de adquirir el bien en determinado valor, ni cuando se otorga el documento que pueda ser necesario para la validez de la traslación.

Siendo la transmisión de propiedad de bienes muebles un acto consensual, si se rematan éstos, bastará como título para el adquirente una copia certificada del acta de remate. Si se trata de bienes inmuebles cuyo valor no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por trescientos sesenta y cinco el importe del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, bastará también con la certificación del acta de remate, ya que no sería posible celebrar el acto en forma privada y ante testigos, pues emana de un procedimiento judicial.

Sólo cuando el remate es respecto de bienes inmuebles, cuyo valor exceda la cantidad precisada en el párrafo anterior, debe constar el acto en escritura pública, y en el caso de que compareciere el deudor a firmar la escritura no está transmitiendo la propiedad del bien ni perfeccionando la operación por su voluntad, ya que la traslación de dominio se operó cuando quedó firme el auto que aprobó el remate, y sólo está consintiendo en darle al acto la forma prescrita por la ley; y si no comparece, la escritura la debe firmar el juez.

Son diversas las actividades que se siguen para llevar a cabo esa venta forzada, dependiendo esas actividades de la naturaleza de los bienes objeto de la misma. Para entender la naturaleza jurídica del remate es necesario sintetizar los trámites, cuando los bienes embargados son raíces.

Se pide al Registro Público de la Propiedad un certificado para saber qué gravámenes reportan, con el fin de que si aparecieren gravámenes, se haga saber el estado de ejecución a acreedores para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes (aa. 566-567 CPC). El avalúo de los bienes se practica por medio de prueba pericial, pudiendo los acreedores que aparezcan en el certificado nombrar perito (aa. 568, fr. III 568 CPC).

Hecho el avalúo se anuncia la venta de los bienes en pública subasta, mediante edictos que se fijan en edificios públicos y se insertan en periódicos de información (a. 569 CPC). En los edictos, se señala día y hora para que tenga verificativo la almoneda en forma pública en el local del juzgado, se describen los bienes objeto del remate, el precio del avalúo, el monto de la postura legal y la convocatoria de postores.

El día señalado para la subasta, pueden acudir a ésta las partes, el ejecutante y la ejecutada, los acreedores que hayan aparecido en los certificados de gravámenes y los posibles postores.

Para que tengan derecho de acudir a la subasta los postores, deben hacer un depósito que sirva para garantizar la postura que hagan y para mejorarla. Las mejoras se denominan “pujas”. El ejecutante y los acreedores deben también hacer postura. El día del remate, el juez, personalmente, pasa lista de postores, y concede un plazo para admitir a los que en ese plazo se presenten (a. 579 CPC). En seguida, revisa las posturas presentadas, desechando las que no alcancen la postura legal, y las que no estuvieren acompañadas del certificado de depósito (a. 579 CPC).

Las posturas se leerán para que los postores presentes puedan mejorarlas y si hay varias legales, el juez decidirá cuál será la preferente. Si pasado un plazo no se mejora la última postura, se declarará fincado el remate a favor de quien la hubiera hecho (a. 581 CPC). Declarado fincado el remate, el juez manda que se otorgue la escritura de adjudicación a favor del comprador y se le entreguen los bienes (a. 581 CPC). Debe hacerse notar que la postura debe ser suficiente para pagar el crédito a favor del ejecutante, y las costas del juicio.

Además, conviene repetir que el ejecutante tiene derecho a tomar parte en la subasta, sin necesidad de hacer el depósito que la ley fija para que los postores concurran a la almoneda; mejorar las posturas que hagan los licitadores; pedir la adjudicación de los bienes cuando no haya postores, y optativamente pedir que se saquen a nueva subasta los bienes con rebaja en el monto de la postura legal (aa. 575, 582 y 583 CPC).

#### IV. Conclusiones

De lo expuesto, se advierte que todos los actos preparatorios dentro del remate se concentran en éste. Razón por la cual, tiene tanta importancia no sólo la observancia de las normas procesales, la determinación del comprador y los eventuales conflictos con los licitadores, sino también la validez de la oferta de quien, en definitiva, se convierta en adjudicatario de los bienes rematados.

Por esto, los verdaderos protagonistas de la almoneda son los postores, y por lo tanto son posibles dos hipótesis: se establece una relación jurídica entre los postores, que se reduce a la necesidad de que se respeten las normas jurídicas que regulan el remate; o estas normas determinan intereses cuya tutela está encomendada al órgano jurisdiccional. La postura es una promesa de compra, vinculativa desde el momento en que se formula, pero condicionada en forma resolutoria a la eventualidad de una puja mayor.

También es importante señalar que la posesión judicial no constituye un elemento para que opere la transmisión del dominio al adquirente, ya que tratándose de venta judicial, ésta se perfecciona cuando se actualiza la hipótesis correspondiente al objeto y al precio, conforme a las normas de la compraventa, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal.

Tratándose de venta judicial, el bien inmueble objeto del remate pasará al adjudicatario libre de todo gravamen, cuando no es recurrido el auto de aprobación de remate por medio del recurso de apelación, extinguiendo las hipotecas y gravámenes que sobre el inmueble pesaban; por ende, la venta judicial queda firme con todas sus consecuencias legales. Por otra parte, la citación de los acreedores para el remate no tiene por objeto que intervengan para ejercitar su acción real o personal, sino para que hagan al Juez las observaciones que estimen oportunas en garantía de sus derechos, y para que puedan recurrir el auto aprobatorio del remate. Es de señalar que el certificado de libertad de gravámenes tiene una importancia relevante, pues es precisamente este documento mediante el cual el Juez va a determinar los gravámenes que reporte el bien sujeto a ejecución, a fin de verificar que todos los acreedores concurran al procedimiento de ejecución, ya que de lo contrario traería como consecuencia la nulidad de la venta judicial.

Asimismo, debe destacarse que el certificado de libertad de gravámenes se encuentre actualizado, ya que en términos del 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en relación con el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, tiene una vigencia no mayor a cuatro meses; el cual hace constar diversos hechos como son notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protesto y entrega de documentos y otras diligencias en las que el Notario intervenga conforme a otras leyes, así como la protocolización de documentos, entre

otros aspectos, bajo su fe, de conformidad con el artículo 128 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que asienta en los folios del protocolo en términos de lo dispuesto en el numeral antes mencionado, destacando que en tratándose de notificaciones que se encomienden a dicho fedatario habrá de observar las formalidades señaladas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no obstante que la Ley del Notariado las contenga en sus artículos 129, 130 y 131.