

## I. CONCEPTO DE COMPRAVENTA

El concepto de compraventa que contienen tanto el Código Civil para el Distrito Federal como el Federal, establece que:

Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.<sup>1</sup>

En los mismos ordenamientos se establece:

ART. 2249.—Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

De acuerdo con Rojina Villegas,<sup>2</sup> el primero de los artículos es la definición aplicable a los contratos de compraventa de cosas en especie indeterminada, en las que se transmitirá el dominio hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del cobrador.

El concepto del segundo artículo, es aplicable a la venta de cosas ciertas y determinadas, en las que el vendedor sí transmite inmediatamente la propiedad, pero no deja de reconocer que tal

---

<sup>1</sup> Artículo 2248 en ambos Códigos.

<sup>2</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 4a. ed., T. VI, vol. 1, Ed. Porrúa, México, 1981, p. 149.

transmisión es efecto de la obligación prevista en el artículo 2248 y reflexiona:

De esta suerte, si la transmisión se opera por efecto o, jurídicamente hablando, como consecuencia del contrato, si hay un instante en el tiempo, que mentalmente podemos concebir, para diferenciar el efecto obligatorio del traslativo del dominio, lógicamente primero existe el efecto obligatorio y, en seguida de manera directa e inmediata, pero como vía de consecuencia, se operará la transmisión de la propiedad; y, como consecuencia, siempre es posterior a la condición o antecedente, de la misma suerte que en la ley de la naturaleza, el efecto es posterior a la causa, deducimos de aquí que... primero hay un efecto obligatorio y después un traslativo; es una sucesión que solo mentalmente podemos separar en cuanto al tiempo. Prácticamente, el efecto traslativo coexiste con el obligatorio; no habrá manera de apreciar en la realidad las dos etapas con efectos distintos.<sup>3</sup>

Miguel Ángel Zamora y Valencia, no considera que el efecto de la compraventa sea la obligación de transmitir, ya que:

los contratos traslativos de dominio producen dos tipos de efectos perfectamente diferenciados entre ellos. Por una parte, el efecto de transmitir la propiedad del bien objeto del contrato y por otra, la creación de diversas obligaciones para las partes, siendo las principales, la de entrega de la cosa por parte del enajenante y, en los contratos onerosos, la entrega de la contraprestación por parte del adquirente. Por lo tanto, no deben confundirse esos efectos y no debe confundirse que la transmisión del dominio en estos contratos sea una obligación del enajenante.

---

<sup>3</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, op. cit., p. 148.

De ahí que en su concepto de compraventa diga que “el vendedor se obliga a entregar una cosa... y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”.<sup>4</sup>

A mi parecer la posición adoptada por Rafael Rojina Villegas, es la más adecuada al texto de los Códigos Civiles citados.

## II. CLASIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA

La compraventa puede ser:

A. Privada o pública. La primera se da en el caso de que el vendedor pueda vender a un particular libremente elegido por él. La segunda, es decir la pública, tiene lugar en el evento de que el vendedor deba, simplemente, formalizar la transmisión de propiedad a favor de una persona que adquirió la cosa en almoneda, a fin de adjudicarla a quien ofreció, en un procedimiento judicial, el mejor precio.

B. Judicial o extrajudicial, la primera tiene lugar cuando interviene la autoridad judicial, en la segunda, es la voluntad de los particulares los que deciden los términos y condiciones de la compraventa.

C. Vinculadas a las dos anteriores, se encuentran las compraventas: voluntaria, en la que, se

---

<sup>4</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, México, 1989, p. 75.

insiste es la voluntad de vendedor la que predomina en cuanto a cuándo venderá, las condiciones que establecerá y la persona con la que celebrará el contrato.

Por el contrario, en la compraventa necesaria, es la autoridad, en algunos casos la administrativa y en otros la judicial, las que obligan a la venta. En el primer supuesto estará la expropiación y en el segundo, la venta de un bien que pertenece en copropiedad y no admite cómoda división; la venta de bienes a cargo de un liquidador de patrimonio, como ocurre en el concurso; la venta que se haga en cumplimiento de sentencia para dar cumplimiento a la obligación de hacer creada por el contrato de promesa de compraventa y en la venta a consecuencia del fincamiento y aprobación del remate.

Al contrato de compraventa lo podemos clasificar como:

- a) Nominado, en tanto se encuentra regulado;
- b) Principal, en tanto no requiere de la celebración de ningún otro contrato para surtir sus efectos;
- c) Instantáneo, cuando las prestaciones se cumplen en un solo acto, como en el caso de la venta al contado;
- d) De tracto sucesivo, cuando la prestación a cargo del comprador, la realiza a lo largo de cierto tiempo, es decir, se trata de una compraventa en abonos;
- e) Consensual, cuando recae sobre bienes muebles, dado que no se requiere una forma específica, puede ser verbal, escrito, escrito con testigos e incluso en escritura pública;
- f) Formal, cuando recae sobre inmuebles, éste

es siempre por escrito, y dependiendo del valor, será privado, privado ratificado ante registrador, por “endoso” en el certificado de propiedad que expida el Registrador o bien en escritura pública. La forma la determinará el Código Civil local y en algunos casos también la Ley del Notariado de la entidad en que se encuentre el inmueble;

*g) Civil*, siempre que recaiga sobre inmuebles independientemente de la intención o persona que lo celebre, lo que implica que en todo caso deberá atenderse a la forma establecida por la legislación civil del lugar en que se encuentre el inmueble;

*h) Mercantil*, cuando su recae sobre los bienes a que se refiere el artículo 75 del Código de Comercio o se realice por los sujetos ahí indicados;

*i) Bilateral o sinalagmático*, en cuanto que produce para ambas partes obligaciones recíprocas;

*j) Oneroso*, en cuanto confiere provechos y gravámenes recíprocos;

*k) Conmutativo*, dado que las partes conocen cuáles son las prestaciones a que están obligados conforme al contrato, por eso se dice que la compraventa pura y simple en todo caso es conmutativa;

*l) Aleatoria*, sólo en el caso de que una de las partes no tenga la certeza de si ha de recibir el provecho esperado o en la cantidad deseada, tal como lo es la compraventa de cosas futuras, en la que el comprador toma para sí el riesgo de que la cosa exista;

*ll) De adhesión*, normalmente cuando recae sobre bienes muebles.

### III. ESPECIES DE COMPRAVENTA

Para autores como Ramón Sánchez Medal,<sup>5</sup> en las especies de la compraventa, debe considerarse el que sea mercantil o civil, lo que también es una de sus clasificaciones, por lo que nos remitimos a lo antes indicado.

Las otras especies son:

A. Privada o pública;

B. Judicial o extrajudicial.

D. En el ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden surgir compraventas ordinarias y especiales: en el primer caso, se regirá por las reglas generales del contrato de compraventa, y en el segundo son aplicables las disposiciones de las modalidades de la compraventa.

### IV. CONSENTIMIENTO

Recordemos que conforme al artículo 2248 del Código Civil:

Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Es precisamente en el momento en que coinciden la voluntad del vendedor de obligarse a transferir la cosa o derecho y la voluntad del comprador, en el sentido de obligarse frente al vendedor,

---

<sup>5</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, México, 23ª ed., 2008, p. 158.

a pagar por la cosa o el derecho un precio cierto y en dinero cuando surge el consentimiento y consecuentemente el contrato.

El contrato ha nacido, aun cuando las partes no hayan previsto o acordado cosa alguna respecto de las consecuencias o efectos naturales del contrato, a fin de cuentas, los pacten o no, se aplicarán a su contrato. Los elementos accidentales y modalidades podrán convenirlos antes de que cada uno de ellos cumpla con su obligación, es decir transferir la propiedad y pagar un precio cierto y determinado.

La sencillez con que nace el contrato de compraventa, puede llevar a errores que destruirán el contrato por falta de consentimiento.

En efecto, como se apuntó la coincidencia de la voluntad de las partes crea consentimiento y éste no se da, cuando las voluntades no son coincidentes en todos sus términos. Así, nos dice Rojina Villegas:

...puede no existir consentimiento y, por consiguiente contrato de compraventa, cuando la manifestación de la voluntad de una de las partes sea transmitir la cosa a cambio de otra, en tanto que la intención del adquirente sea recibir la cosa a cambio de un precio. En la primera manifestación de voluntad existía consentimiento para permutar, en tanto que en la segunda, para comprar. En la doctrina se menciona como un caso de ausencia del consentimiento, el error sobre la naturaleza del contrato, considerando que no puede existir éste cuando las partes no se ponen de acuerdo con el negocio jurídico que van a realizar.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> *Op. cit.*, p. 168.

Zamora y Valencia señala que cuando:

dos personas se ponen de acuerdo respecto de una cosa y su precio, pero una para vender el bien y otra para que la primera lo venda, pero no para que ella lo compre, tampoco habrá compraventa por no existir esa conjunción de voluntades en los términos del supuesto jurídico (2248) por que la segunda no se ha obligado al pago del precio.<sup>7</sup>

## V. OBJETO

La doctrina distingue entre objeto directo y objeto indirecto del contrato de compraventa.

De ahí surge que:

el objeto directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes, manifestada como una obligación de hacer, consistente en la entrega del bien o documento la titularidad del derecho y en pagar un precio cierto y en dinero; y el objeto indirecto es la cosa y el precio, como contenido del tal conducta.<sup>8</sup>

El objeto de la compraventa es una cosa (corporal o incorporal); con menos frecuencia es un derecho. En verdad, la ley (art. 1470) llama objeto de la compraventa a la transferencia del derecho de propiedad o de otro derecho poniendo así el acento lógico sobre la transferencia; pero ésta se debe calificar, más bien, como el contenido del contrato y no ya como el objeto. De cualquier modo, al hablar de objeto, aquí se quiere hacer referencia al derecho de

---

<sup>7</sup> *Op. cit.*, p. 79.

<sup>8</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 79.

propiedad sobre la cosa o a otro derecho; no a la transferencia del mismo.<sup>9</sup>

Lo anterior es pábulo para que Rojina Villegas sostenga que:

el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas, la cosa y el precio, (como prestaciones de dar) son los objetos directos, respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el comprador.<sup>10</sup>

Todo esto nos lleva a considerar, como lo hacen Zamora y Rojina, que tratándose del estudio de las causas de nulidad del contrato de compraventa, primero se deben analizar las que deriven del objeto directo del contrato, esto es de la conducta que corresponde a cada una de las partes, para seguir con las que deriven del objeto indirecto, la cosa y el precio.

La inexistencia por falta de objeto directo la encontramos:

1. Cuando no hubiera la intención de transmitir el dominio.
2. Cuando no exista la intención de pagar un precio cierto y en dinero a cambio de la cosa.<sup>11</sup>

Advierte el autor en cita, que el consentimiento y el objeto directo del contrato de compraventa

---

<sup>9</sup> MESSINO, citado por ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, p. 170.

<sup>10</sup> *Op. cit.*, p. 170.

<sup>11</sup> *Idem.*

son dos cosas inseparables, que la falta de una acarrea la de la otra con la consecuente inexistencia del contrato, de ello se desprende que los Códigos Civiles no hagan referencia a la distinción doctrinal, y se refieran al objeto indirecto del contrato que es el directo de las obligaciones creadas por el contrato, lo que se puede apreciar en las dos fracciones del artículo 1824 de ambos Códigos:

Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El objeto de los contratos, objeto indirecto del contrato de compraventa, no está estrechamente vinculado con el consentimiento, por lo que se analizan, para efectos de inexistencia del contrato de manera aislada, tal es el caso de:

La posibilidad física de la cosa, esto significa que la cosa debe existir o tener la posibilidad de existir en la naturaleza, de no cumplir este requisito no puede ser objeto del contrato de compraventa y consecuentemente ésta no existirá.<sup>12</sup>

Una vez que la cosa existe en la naturaleza, puede darse el caso de que perezca antes del perfeccionamiento del contrato de compraventa, lo que ocurre según el artículo 2021 del Código Civil, Federal y del Distrito Federal, en cuatro supuestos:

La pérdida de la cosa puede verificarse:

- I. Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio;
- II. Desapareciendo de modo que no se tengan noticias de ella o que aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.

---

<sup>12</sup> Ver los artículos 1825 y 1826 de ambos Códigos Civiles.

Si el objeto del contrato consiste en una cosa perdida, según el artículo antes citado, con anterioridad al perfeccionamiento del contrato, éste es inexistente por falta de objeto;

Si el objeto indirecto se pierde parcialmente, antes del perfeccionamiento del contrato, para Sánchez Medal el comprador está en posibilidad de desistirse del contrato. El propio autor señala que tanto Rojina Villegas como Leopoldo Aguilar, consideran que el contrato es nulo por error determinante sobre la cosa.<sup>13</sup>

Pero, además, Rojina da argumentos por los que considera que no es aplicable la doctrina de la rescisión que también son aplicables al concepto de desistimiento a que se refiere Sánchez Medal.

Otro supuesto en relación con la cosa cuya propiedad se obliga a transferir el vendedor, es la evicción antes del perfeccionamiento del contrato, en este caso, conozca o no el vendedor la existencia de la sentencia firme que ha declarado que otra persona es la propietaria del bien y en consecuencia se le debe restituir, nos enfrentamos a una venta de cosa ajena.

Por consiguiente, si el vendedor no conoce la sentencia que ordena la restitución, al momento de celebrar el contrato, es decir adquirir la obligación de transferir la propiedad de la cosa, el vendedor está impedido para adquirir tal obligación ya que la cosa no es de su propiedad y no puede, en consecuencia, ejercer actos de disposición sobre ella. Así, surge la primera duda, el

---

<sup>13</sup> *Op. cit.*, p. 167.

consentimiento se formó o no. Tal parece que no se formó dado que la voluntad del vendedor de vender una cosa que es suya, no es eficaz para formar consentimiento, precisamente por que no lo es.

En el supuesto de que el vendedor conociera la sentencia al momento de celebrar el contrato, él caería en un acto ilícito, ya que con toda intención se obliga a transferir la propiedad de una cosa ajena, por lo que en primer lugar estaría violando una norma prohibitiva contenida en el artículo 2269 “Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”, además el artículo 2270 dispone “La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe”.

La nulidad que se produce por los actos ilícitos en su objeto; el fin o la condición del acto, es la nulidad ya absoluta, ya relativa según lo disponga la ley, según lo establece el artículo 2225.

Rojina Villegas sostiene que el contrato tiene un fin ilícito, ya que se trata de vender una cosa ajena, habiendo sentencia que declaró la propiedad a favor de otro y aquí no es aplicable el artículo 2271, en su sentido, toda vez que éste se refiere a la convalidación (nulidad relativa) de la compraventa en la que se reclama la evicción ya perfeccionado el contrato, es decir ya transferida la cosa. Por lo que a *contrario sensu*, dice Rojina Villegas, no habrá revalidación si la evicción la sufrió el vendedor antes de perfeccionar el contrato, por lo que la nulidad será absoluta, criterio que

también sigue Zamora y Valencia,<sup>14</sup> en contra de la opinión de Sánchez Medal que la considera válida y de Lozano Noriega, quien la considera nula relativa.

La cosa, cuya propiedad el obligado tiene que transferir, el vendedor debe:<sup>15</sup>

- 1°. Existir en la naturaleza;
- 2°. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y;
- 3°. Estar en el comercio.

Las cosas existen en la naturaleza de manera corpórea o incorpórea, es decir con apariencia física, ocupando un lugar en el espacio o bien mediante representación intelectual, pero que en cierto momento sean apreciadas por los sentidos, por ejemplo en base papel o electrónicos, tal es el caso de los derechos de propiedad industrial y los derechos de autor.

Por otra parte, debe recordarse que la cosa se pierde jurídicamente, en los casos previstos por el artículo 2221 ya citado.

La cosa debe ser determinada o determinable, pero no sólo en cuanto a su especie sino también en cuanto a su cuota o cantidad... la determinación de la cosa puede hacerse a través de un hecho que está por realizarse (2251), como por ejemplo si se conviene en comprar la pastura que coma un caballo durante una exposición o los vinos que se consuman en un festejo; o a través de la fijación que haga una tercera persona elegida por las partes... cuando se trata de prestación de géneros, la transmisión de propiedad de esto, requiere la especificación o indi-

---

14 *Op. cit.*, p. 85.

15 Artículo 1825 CCDF.

vidualización de ellos, que consiste en hacer cierta y determinada la cosa objeto del contrato con el conocimiento del acreedor.<sup>16</sup>

El tercer requisito del artículo 1825 es que la cosa esté en el comercio, al respecto el Código Civil del Distrito Federal y el Federal establecen,<sup>17</sup> por una parte que: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio”, lo que puede ocurrir por la naturaleza de las cosas o por disposición de la ley. En el primer caso se encuentran los que no pueden ser poseídos por algún individuo exclusivamente como el aire y el segundo los que la ley prevea que no pueden ser de propiedad particular, como los bienes del dominio público.

## VI. PRECIO

Establece el artículo 2248 que habrá compraventa... “y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Para que el precio sea cierto, debe ser determinado o determinable y su expresión siempre será matemática. Será determinado cuando las partes lo fijen en el momento de celebrar el contrato, determinable cuando las partes, como lo prevé el artículo 2251, convengan en que sea el que corra en un lugar y día determinado, lo que implica referirlo a otra cosa o bien que lo fije un tercero, quien en este caso actúa como perito, según Sánchez Me-

---

16 SANCHEZ MEDAL, Ramón, *op. cit.*, pp. 36 y 37.

17 Artículos 747, 748 y 749 CCDF.

dal y según Rojina Villegas puede actuar como perito, como árbitro o como mandatario.<sup>18</sup>

Cuando el precio ha sido fijado, determinado, por el tercero, las partes no pueden, salvo convenio entre ambos, rechazarlo, dado que el contrato ha quedado perfeccionado.

En cambio si el tercero no puede o no quiere determinar el precio, el contrato queda sin efecto, dado que le faltó uno de sus elementos esenciales.

El precio en dinero, implica que ha de cubrirse con el signo monetario que tiene poder liberatorio, en nuestro caso el peso. Así la mayor parte del precio debe cubrirse precisamente en dinero, de lo contrario, es decir si se cubre con el valor de otro u otros bienes, se estará frente a la permuta.<sup>19</sup>

Fuera del concepto de la compraventa pero sí contemplado por el derecho,<sup>20</sup> se reconoce otro requisito del precio, y es que sea justo, lo cual se determina en función de: *a)* las condiciones personales del comprador, como suma ignorancia, notoria inexperiencia, o extrema miseria, y *b)* el precio desproporcionado en función del valor de la cosa.

Para algunos autores, como Planiol, según lo cita Rojina Villegas, el precio, además, debe ser real o serio, en tanto que el vendedor debe abrigar la intención de cobrarlo, de lo contrario, el contrato, será nulo y en su lugar lo que realmente existe es una donación.

---

<sup>18</sup> SÁNCHEZ MEDAL, *op. cit.*, p. 170. ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 201.

<sup>19</sup> Artículo 2250 CCDF.

<sup>20</sup> Artículo 17 y 2228 CCDF.

## VII. PARTES

En cuanto a las partes en el contrato, Sánchez Medal sostiene que “para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad general para contratar (1798). No es, por tanto, necesario agregar que el vendedor necesita, además de ella, de la capacidad para disponer del bien objeto del contrato”,<sup>21</sup> opinión que está fundada en su concepción de que la venta de cosa ajena es válida.

Por el contrario, Zamora Y Valencia, Rojina Villegas y Lozano Noriega, consideran que no es suficiente la capacidad general, que en todo caso se requiere de la capacidad especial para disponer del bien, es decir, ser propietario. Lo que deriva del hecho de que los tres consideran que la venta de cosa ajena es nula, la diferencia entre ellos es que los dos primeros la consideran nula absoluta y el último, nula relativa.<sup>22</sup>

En consecuencia, la capacidad especial del vendedor es la de ser propietario del bien y poder disponer de él, libremente, lo que supone que en el caso de ser copropietario o coheredero, por ejemplo, si vende a un tercero su alícuota, debió respetar el ejercicio del derecho del tanto.

El comprador, si bien por regla general requiere de la capacidad general para contratar, resulta necesario enfatizar que habrá personas a las que la ley les limite la capacidad de ejercicio para adquirir y otras a las que de plano no les reconozca

---

<sup>21</sup> *Op. cit.*, p. 162.

<sup>22</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 89. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, T. VI. VI, p. 177.

capacidad de goce respecto de ciertos y determinados bienes.

En el primer caso, limitación de la capacidad de ejercicio para adquirir, se encuentran: las asociaciones religiosas, las instituciones de beneficencia privada o pública, y las sociedades mercantiles por acciones, ya que las fracciones segunda a cuarta del artículo 127 constitucional disponen:

II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV. Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo...

El supuesto, de falta de capacidad de goce, lo establece la fracción I del propio artículo 127 constitucional:

...En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Código Civil, en los artículos 2274, 2276, 2278, 2279, 2280 y 2281 establece limitaciones a la capacidad de ejercicio y a la de goce para adquirir, sancionando con nulidad a las compraventas que se realicen en violación a lo preceptuado, ya sea que se lleven a cabo por sí o mediante interpósita persona. Tales casos son:

Conforme al artículo 2276, “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 este caso, Zamora y Valencia considera que se trata de falta de capacidad de goce.

Los que ejercen la patria potestad, únicamente pueden adquirir de sus hijos, menores de edad, los bienes que éstos hayan adquirido por su propio trabajo, en los términos del artículo 2278, caso en el que además se requeriría de autorización judicial y de tutor especial para el menor. Aquí el tema es limitación a la capacidad de ejercicio.

En el mismo caso de falta de capacidad de goce se ubican las personas a que se refieren los artículos 2280 y 2281:

ART. 2280.—No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

I. Los tutores y curadores;

- II. Los mandatarios;
  - III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
  - IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
  - V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
  - VI. Los empleados públicos.
- ART. 2281.—Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

## VIII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 1. DEL VENDEDOR

Tres son las obligaciones del vendedor según el artículo 2283 del Código Civil para el Distrito Federal:

A. Entregar la cosa vendida, lo que puede cumplir de manera real, jurídica o virtual, es decir: entregando materialmente la cosa o su título si se trata de un derecho, en el primer supuesto; cuando la ley considera que la cosa ya la recibió el comprador, aún cuando materialmente no la tenga, lo que ocurre en el caso de que se entregue a un tercero, por ejemplo un transportista, o un depositario, también cuando las partes convienen en que la cosa quede en posesión del vendedor, pero ya no como propietario sino como arrendatario, en el segundo supuesto. El tercer supuesto, es decir la entrega virtual, tiene lugar según el cuarto párrafo del artículo 2284:

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de depositario.

Sánchez Medal, en relación con esta forma de entrega cita los artículos 2983 y 2852, de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, respectivamente, en los que se considera como entrega virtual o “entrega presunta, salvo prueba en contrario”, y que consistía en que “si la cosa vendida era raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca”.<sup>23</sup>

Consecuencia de la obligación de entregar, tratándose de inmuebles deslindados, debe entregar todo lo que dentro de tales linderos se contenga, aún cuando varíen las medidas expresadas en el contrato, así como los frutos que haya producido desde la fecha de perfeccionamiento del contrato.

Por último, en cuanto a tiempo y lugar, el primero será en cumplimiento de lo convenido, si no se estableció al momento de recibir el precio, si está entregado éste y conserva la cosa el vendedor, entonces a la simple solicitud del comprador. Si se trata de inmueble, en el lugar en que éste se encuentre.

**B. La segunda obligación es garantizar las calidades de la cosa vendida, es decir responder de los vicios y defectos ocultos de la cosa vendida,**

---

<sup>23</sup> *Op. cit.*, p. 179.

salvo que el comprador sea un perito en relación con la cosa objeto del contrato.

De no darse el supuesto, si tales vicios impiden el uso total o parcial de la cosa, el comprador puede optar por ejercer la acción de rescisión o la de disminución del precio.

Si el vendedor conocía los vicios o la cosa perece a consecuencia de ellos, queda obligado al pago de los daños y perjuicios.

C. La tercera obligación, prestar la evicción, o sanear en caso de evicción. La evicción tiene lugar cuando a consecuencia de sentencia ejecutoriada, derivada de un juicio en el que se haya reclamado un mejor derecho, el comprador pierda total o parcialmente la cosa. El saneamiento es la indemnización que el vendedor tiene que dar al comprador a consecuencia de la pérdida de la cosa.

Como se ve, no se trata de devolver el precio, sino del pago de una cantidad extra, que se gradúa según actuó el vendedor de buena o mala fe.

Si actuó de buena fe, se aplica el artículo 2126 conforme al cual debe entregar al comprador vencido:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

Por el contrario, si el vendedor actuó de mala fe, el Código es más severo, ya que además de cubrir los importes que resulta cuando haya buena fe, debe, conforme al artículo 2127:

I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;

II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

III. Pagará los daños y perjuicios.

## 2. DEL COMPRADOR

Las obligaciones del comprador son:

I. Pagar el precio, con las características que antes se indicaron;

El precio debe cubrirlo, en el lugar convenido o al recibir la cosa, en el tiempo pactado, la falta del pago del precio en las condiciones pactadas, da derecho al vendedor a iniciar la acción de rescisión, para obtener, si ya la entregó, la devolución de la cosa, más los daños y perjuicios sufridos.

II. Conforme al artículo 2296, el comprador deberá pagar intereses, durante el tiempo que transcurra entre que haya recibido la cosa y pague el precio cuando:

a) Se hubiese pactado;

b) Si la cosa produce fruto o renta;

c) Si se hubiese constituido en mora;

d) En la compraventa, originalmente pactada de contado, si es que se concede al comprador un plazo para hacerlo, salvo pacto en contrario.

## IX. FORMA

En los Códigos Civiles Federal y del Distrito Federal, se establecen dos tipos de forma, dependiendo de la cosa que se trasmite.

Así, para los muebles, según se desprende del artículo 2316, no existe formalidad alguna, su forma es libre, corresponderá a las partes decidir si quieren establecer algún medio de prueba del acto realizado, como escritura pública, escrito privado con o sin testigos.

El propio artículo establece que tratándose de inmuebles si es necesario, para efectos de validez, que se otorgue con cierta formalidad, dependiendo del precio o de quien interviene en ellos.

El primer supuesto de formalidad, en los términos del artículo 2317 se da cuando el inmueble tenga un valor hasta el equivalente de trescientos sesenta y cinco días de salario vigente en el Distrito Federal al momento de celebrarse el contrato, en este caso, su formalidad es:

a) Constar por escrito, en dos tantos;

b) Que el documento se firme por las partes y dos testigos, en el caso de que alguno de las partes no supiere o no pudiese firmar, lo hará otra persona a su ruego, sin que pueda ser uno de los testigos, además se imprimirá la huella del pulgar de la persona que no firmó.

c) Que las firmas se ratifiquen, ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

El segundo supuesto de formalidad, que regula el artículo 2317, surge cuando el valor de operación es máximo el equivalente de trescientos sesenta y cinco días de salario vigente en el Distrito Federal, pero en él interviene el Gobierno del Distrito Federal para enajenar casas o terrenos para constituir el patrimonio familiar, cuando lo haga a favor de personas de escasos recursos o cuando deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra, su formalidad es:

- a) Constar por escrito, en dos tantos, y
- b) Firmado únicamente por las partes, aplicándose en su caso el artículo 1834, respecto del que no sabe firmar.

Cuando la enajenación resulte de los casos antes apuntados, es potestativo para el Gobierno del Distrito Federal, que los contratos en lugar de ser privados consten en escritura pública otorgada ante notarios de la entidad, conforme al artículo 18 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

El tercer supuesto de formalidad, ahora ya en el artículo 2320 y en el último párrafo del artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, opera en el caso de que el inmueble tenga un valor superior al equivalente de trescientos sesenta y cinco días de salario vigente en el Distrito Federal, aquí la forma es la escritura pública.

La última formalidad, para la compraventa de inmuebles se encuentra en el artículo 2321, la que puede tener lugar cuando: *i)* el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad; *ii)* el valor de operación no excede al equivalente de trescientos sesenta y cinco días de salario vigente en el Distrito Federal, *iii)* el precio se pague de contado, caso en el que la forma es:

- a) En el certificado de inscripción, deberá constar la venta;
- b) Se firmará por las partes;
- c) Las firmas se ratificarán ante el registrador, quien únicamente podrá hacer la inscripción cuando se acredite el pago de los impuestos correspondientes.

## X. VENTA JUDICIAL Y ADJUDICACIÓN

### 1. VENTA JUDICIAL

Para Rojina Villegas y Zamora Y Valencia,<sup>24</sup> las ventas judiciales no son una modalidad de compraventa. Por su parte Sánchez Medal, si bien no la considera como una modalidad de consentimiento en la compraventa, si la trata como una de las especies, entre compraventa judicial y extrajudicial y como compraventa voluntaria y compraventa necesaria.<sup>25</sup> De lo que veremos más adelante se concluirá que en efecto no se trata de una compraventa, ni es una modalidad, ni una especie, cuando más de trata de una figura afín.

La compraventa judicial se rige, fundamentalmente por lo dispuesto en los artículos 2323 a 2326 del Código Civil, y, como ejecución de sentencia por los artículos del 500 al 597 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los que profusamente se habla de venta, adjudicación, comprador. Sin embargo, “no importa que el Código Civil considere que por lo que se refiere a las obligaciones del comprador y del vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria. Quiere esto decir que se imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario, pero la enajenación se realiza por un acto de autoridad”.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> *Op. cit.*, ROJINA VILLEGAS, p. 397. ZAMORA Y VALENCIA, p. 117.

<sup>25</sup> *Op. cit.*, pp. 158 y 159.

<sup>26</sup> ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 397.

El acto de autoridad que culmina con la venta judicial, deriva de un procedimiento judicial, en el que el actor reclamó de una persona el cumplimiento de una obligación, se dictó sentencia condenando al demandado a un dar, y éste se abstiene de cumplirla, por lo que se hace necesario el embargo de bienes que serán vendidos en almoneda remate o subasta, con cuyo producto se pagará al acreedor o, si la venta no se logra, podrá adjudicárselos el acreedor.

Este punto, de la falta de cumplimiento del condenado que puede culminar en el embargo, remate o venta o adjudicación del bien, se da también en el caso del ejercicio de la acción hipotecaria. Es en suma “el hacer posible la actualización del derecho objetivo declarado en la sentencia”.<sup>27</sup>

El mismo autor, citando a Redenti, señala que:

la sentencia no es sino la etapa inicial de una acción que encuentra después su desenvolvimiento procesal ulterior en los actos de ejecución; de ahí que la terminología en uso; ejecución, ejecutar, actos ejecutivos, derive históricamente de esta figura, pues ejecutar significa meter sin más las manos sobre los bienes del deudor, tomando posesión de ellos, vendiéndolos, etcétera.<sup>28</sup>

## A. EL EMBARGO

La ejecución de la sentencia puede darse de dos maneras, la primera voluntaria, normalmente dentro del plazo señalado en ella, por la fuerza, con la intervención o no de su voluntad concluido

---

<sup>27</sup> BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, 4ª ed., Ed. Porrúa, México, 1974, p. 318.

<sup>28</sup> *Idem*.

el plazo. Sin embargo, la posibilidad de la ejecución forzosa no podrá tener lugar pasados diez años de concluido el plazo para el cumplimiento voluntario, es decir que aún las sentencias que condenan a realizar determinada actividad al demandado, prescriben, de acuerdo a lo establecido por el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que dice:

La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que se venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado.

De los tipos de sentencias que distingue el derecho procesal civil: declarativas, constitutivas y de condena, es precisamente en la última la que tiene la característica, dice Becerra Bautista, de que “el vencedor pueda obtener, ante la falta de cumplimiento voluntario del demandado, la ejecución forzosa”.<sup>29</sup>

La ejecución sólo podrá pedirse después de que la sentencia ha causado ejecutoria, lo que ocurre, por ministerio de ley, en los casos previstos en el artículo 426 o por declaración judicial en los términos del artículo 427, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, declarada ésta, se iniciará el incidente de ejecución de la sentencia, debiendo el Juez cumplir con lo establecido en el artículo 506:

Cuando se pida la ejecución de sentencia, el Juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto.

---

<sup>29</sup> *Op. cit.*, p. 198.

Trascurrido el término, previo acuse de rebeldía, se procederá al embargo.<sup>30</sup>

En la teoría del derecho procesal, Satta, citado por Becerra Bautista, refiriéndose al secuestro señala que:

es necesario tener presente que el secuestro, no toca la propiedad del deudor sobre el bien secuestrado, pero altera profundamente la relación del deudor sobre el bien, no directamente, sino *di reflexo*, en cuanto al bien se le imprime un destino que el deudor no puede alterar o prejuzgar con actos propios; subjetivamente, a lado de la relación directa del deudor con el bien, que se contiene en el derecho de propiedad, existe otra relación no menos directa, que es aquella del acreedor, a cuya satisfacción ejecutiva debe servir el bien. Estas dos relaciones coexisten indudablemente, pero la del acreedor es preponderante respecto a la del deudor, por que éste último está sujeto a la primera, y su derecho de propiedad resulta, respecto al acreedor, sin importancia alguna. Esto es tan cierto que, respecto al acreedor, el deudor aún siendo propietario, se convierte en simple custodio del bien, si esta custodia se confía y si, violando el deber de custodia dispone del bien secuestrado comete un delito.<sup>31</sup>

Es importante destacar que el embargo se dará tanto para la ejecución de sentencia como en los juicios ejecutivos, en todo caso el acto del secuestro si altera el derecho de disposición del bien, ya que con su venta se satisfará el derecho del demandante o, en su caso, de varios acreedores.

El embargo debe recaer en bienes que sean propiedad del embargado, al efecto, Francisco Car-

---

30 Artículo 509 CPCDF.

31 *Op. cit.*, p. 305.

nelutti, al analizar los bienes como objeto del proceso, y del patrimonio como objeto de la responsabilidad, señala que éste, el patrimonio, “es un agregado de bienes reunidos por la común pertenencia a una persona”.<sup>32</sup> Aquí, señala el autor en cita, entra en juego el concepto de pertenencia, que no es otra cosa más que la persona tiene un derecho sobre el bien. Que la pertenencia tiene un lado activo y otro pasivo. El activo “es la titularidad de un derecho que tiene por objeto aquel bien y el lado pasivo en ser objeto de un derecho que tiene por sujeto a aquella persona”.

La pertenencia según Carnelutti, puede ser: i. a título de propiedad o ii. a título de un derecho diverso.

En la primera se trata de una “pertenencia a título de (plena) propiedad, es una forma de pertenencia, que podríamos llamar, en comparación con otras, exclusiva y por eso perfecta”.

La segunda, “supone y la primera no, la pertenencia de un mismo bien a dos personas diversas: en efecto si la casa es mía por derecho de arrendamiento, debe pertenecer juntamente a mí, *uti conductor* y al arrendador, *uti dominus*”.

Así, por el auto de ejecución, en los términos del artículo 534, el actuario antes de embargar deberá requerir de pago al deudor, en caso de no hacerlo, procederá al embargo de bienes suficientes para cubrir las prestaciones demandadas, la designación de los bienes, corresponde en primer

---

<sup>32</sup> *Sistema de Derecho Procesal Civil*, T. II, “Composición del Proceso”, trad. Alcalá Zamora Niceto y Santiago Sentis Melendo, copia facsimilar, Ed. Cárdenas Editor Distribuidor, 1ª ed., México, 1998, p. 575.

lugar al deudor, si éste no lo hace, el derecho dice pasa al acreedor de acuerdo con el artículo 537, sujetándose al siguiente orden: 1. Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama; 2. Dinero; 3. Créditos realizables en el acto; 4. Alhajas; 5. Frutos y rentas de toda especie; 6. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores; 7. Bienes raíces; 8. Sueldos o comisiones; 9. Créditos, salvo que, por convenio expreso el deudor lo haya autorizado; en el caso de que los bienes señalados por el deudor: *a)* sean insuficientes para cubrir el adeudo o *b)* se encuentren en diversos lugares.

El efecto de que el deudor o en su caso el acreedor señalen bienes, significa que quedan “a disposición del órgano jurisdiccional para que sean objeto de secuestro”. Por tanto, se necesita un acto sacramental del órgano judicial “haciendo, y trabando formal embargo sobre los bienes designados, en cuanto basten a cubrir la suerte principal consecuencias legales y costas”<sup>33</sup> lo que establece el artículo 538:

El embargo sólo subsiste en cuanto los bienes que fueron objeto de él basten a cubrir la suerte principal y costas, incluidos los nuevos vencimientos y réditos hasta la total solución, a menos que la ley disponga expresamente lo contrario.

Ahora bien, cuando lo embargado es un inmueble, ordena el artículo 546, debe tomarse razón en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que surta efectos contra terceros, lo que al decir

---

33 BECERRA BAUTISTA, José, *op. cit.*, p. 335.

de Becerra Bautista es “un acto que perfecciona el embargo en bienes raíces”.<sup>34</sup>

En la diligencia de requerimiento de pago y en su caso embargo, corresponderá al actor la designación del depositario, quien puede ser: el propio acreedor o el deudor o un tercero, quienes recibirán el bien bajo inventario.

## B. JUICIO HIPOTECARIO

De las etapas hasta aquí descritas también participan los gravámenes hipotecarios, ya que el Código de Procedimientos Civiles<sup>35</sup> faculta al acreedor hipotecario a iniciar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario.

De ahí que, si el acreedor ejercitó el juicio ejecutivo, el embargo se realizó en los términos del artículo 535, es decir el inicio del procedimiento, después de que el deudor fue requerido de pago y al no efectuarlo, se embargaron bienes, señalados por él o por el acreedor, acto seguido fue emplazado a juicio, el cual culminó con una sentencia favorable al acreedor.

En el evento de que el acreedor haya seguido el juicio ordinario después de que la sentencia se declaró legalmente ejecutable se siguió el procedimiento señalado en páginas anteriores.

Nos resta ahora ver juicio hipotecario, para después pasar al análisis del remate y sus efectos, en el que convergen los tres juicios, ordinario, ejecutivo e hipotecario.

Dispone el artículo 468, que la vía especial hi-

---

34 *Op. cit.*, p. 336.

35 Artículo 462.

potecaria procede entre otros supuestos cuando el juicio tenga por objeto el pago de la hipoteca que el crédito garantiza y establece como requisitos indispensables:

a) Que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según lo disponga la legislación común;

b) Que el documento se encuentre registrado en el Registro Público de la Propiedad;

c) Que la deuda sea de plazo cumplido o sea exigible.

El propio artículo autoriza a que se siga el juicio sin que el contrato esté inscrito, cuando:

I. El documento tenga carácter de título ejecutivo, es decir que se trate de un documento reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender, en los términos de la fracción IV del artículo 443;

II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y;

III. No exista embargo o gravamen a favor de terceros inscrito cuando menos noventa días anteriores a la presentación de la demanda.

Presentada la demanda, en caso de que cumpla con los requisitos, según sea el caso, de los artículos 468 y 469, se dictará el auto admisorio en el que también se ordenará: a) la inscripción de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, b) que se corra traslado, es decir que se emplace, al deudor y c) en su caso, que se corra traslado al titular registral del embargo o gravamen por plazo inferior a los noventa días anteriores a la presentación de la demanda.

Por otra parte, si del título base de la acción hipotecaria se advierte que hay acreedores hipote-

carios anteriores, se les notificará la existencia del juicio para que manifiesten lo que a su derecho corresponda.

Los efectos de la inscripción de la demanda, son similares a los que producía la inscripción de la cédula hipotecaria, ya que de acuerdo con el artículo 478, hoy derogado, la cédula debía contener una relación sucinta de la escritura y concluía con el mandamiento siguiente:

En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la finca... de propiedad de... a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no practiquen 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 C (aquí el nombre del actor).

En el Código de Procedimientos Civiles, ahora se establece:

ART. 484.—Anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el Juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda.

Como se recordará, en el juicio ejecutivo, el acreedor tiene el derecho de designar al depositario, que puede ser el mismo deudor o un tercero, regla que cambia en el juicio hipotecario, pues en él, el deudor, desde el día del emplaza-

miento contrae las obligaciones de depositario judicial de la finca hipotecada, con todo lo que deba considerarse inmovilizado y perteneciente a ella, lo que más que obligación es un derecho, al cual puede renunciar entregando la posesión material del bien al acreedor o al depositario por él designado.<sup>36</sup>

### C. REMATE DE INMUEBLES

La palabra remate significa, para Escriche, la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en almoneda o subasta al comprador de mejor puja y condición. Por tanto, el remate y la adjudicación son sinónimos y constituyen el efecto cuya causa instrumental es la almoneda o subasta.<sup>37</sup>

Para Becerra Bautista, basándose en el Derecho Procesal Civil, específicamente en los artículos 564, 570, 571 y 581, “remate es sinónimo de subasta y almoneda y que, en cambio, el fincamiento y la adjudicación son actos posteriores al remate, en virtud de que atribuyen la propiedad de los bienes al mejor postor o al acreedor ejecutante”.<sup>38</sup>

Por los fines de este trabajo, a continuación únicamente se hará referencia al procedimiento de remate de bienes inmuebles, embargados antes o después de sentencia o sobre los que pesa un gravamen hipotecario.

Antes de que el Juez proceda a la diligencia de remate, es necesario que se reúnan los siguientes requisitos:

---

36 Artículos 481 y 482 CPCDF.

37 Citado por BECERRA BAUTISTA, *op. cit.*, p. 346.

38 *Idem*, p. 347.

a) Que se expida mandamiento al Registro Público de la Propiedad para que remita al juzgado certificado de libertad de gravámenes por los últimos 10 años, a menos que ya obre en el expediente uno, en cuyo caso el nuevo abarcará el período transcurrido entre la fecha de ese y la fecha en que se solicite.

En el caso de que los inmuebles se encuentren en distintas Entidades, el Juez deberá expedir exhorto al Juez del lugar en que se encuentre el registro.

b) En razón de que el artículo 566 establece que se solicitará por mandamiento, para el autor en cita no es dable que surta efectos el que el acreedor exhiba.

Los artículos 567 y 568, que están en la Sección III, De los remates, obligan al Juez en el caso de que del certificado se desprenda la inscripción de gravámenes, de “hacer saber a los acreedores el estado de ejecución, para que intervengan en el avalúo y subasta, si les conviene”.

c) El tercer requisito es el avalúo, el cual se practicará conforme a las reglas de la prueba pericial. Si son más de dos valuadores no es necesario tercero en discordia, establece el artículo 569.

Los acreedores a los que se les hizo saber el estado de ejecución, tendrán el derecho, a designar perito quien con los designados por las partes practicarán el avalúo. Igualmente tienen derecho a hacer al Juez las observaciones que tiendan a garantizar sus derechos, y a recurrir el auto aprobatorio del remate.

La fracción III del artículo 568 niega el derecho a designar perito cuando el avalúo ya fue practicado por los designados por las partes, lo que ocurre en el caso del juicio hipotecario, en el que, confor-

me al artículo 486, para el remate “cada parte tendrá el derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada”. Si no coinciden los valores, en lugar de señalar a un tercero, se tomará como base el promedio de ambos, a menos que la diferencia sea mayor al treinta por ciento, supuesto en el que el Juez ordenará un nuevo avalúo.

Además se entiende por disposición de la fracción II del mismo artículo, la conformidad con el avalúo presentado por su contraparte, en caso de no exhibir el propio. Si ninguna de ellas lo hace dentro del término de diez días, podrán hacerlo en cualquier momento. En todo caso, el avalúo tendrá vigencia de seis meses, plazo dentro del cual deberá llevarse a cabo el remate.

Reunidos los requisitos, se sacarán los bienes a remate, para lo cual: se fijarán edictos, por dos veces, con intervalo de 7 días, en los tableros del juzgado y de la Tesorería del Distrito Federal, entre la última y la fecha del remate debe mediar también 7 días, si el bien a rematar tiene un valor mayor a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo del Distrito Federal, además con el mismo intervalo y antelación a la fecha del remate, se publicarán los edictos en un periódico de información. El Juez tiene la facultad de utilizar cualquier otro medio de publicidad a petición de las partes.

Si los inmuebles que se rematan se encuentran en diversos lugares, los edictos a que se refiere el artículo 570, se publicarán en los lugares de costumbre en la entidad así como en el juzgado al que se remita el exhorto, en la inteligencia de que el plazo para las publicaciones se ampliará un día más por cada 200 kilómetros o fracción que exce-

da de 100, en cualquier caso, se tomará como base para el cálculo del plazo la distancia mayor.

Señala Becerra Bautista, que los edictos deben contener el nombre del juzgado y las partes litigantes, la naturaleza del proceso (ejecutivo, ordinario o hipotecario), la descripción de los bienes objeto del remate, la indicación del día y hora en que se llevará a cabo, el precio del avalúo, el monto de la postura legal y la convocatoria a postores.

A efecto de que su postura sea tomada en cuenta, quien pretenda ser licitador, debe consignar, en el establecimiento de crédito destinado al efecto, previo a la audiencia, el equivalente al diez por ciento del valor del bien. La institución le entregará un certificado el cual deberá exhibir al juzgado correspondiente.

El certificado, por un lado, crea el derecho para el licitador de participar en la almoneda o subasta; por otro, garantiza, en caso de hacer la mejor puja, que cubrirá el saldo de la cantidad comprometida, de ahí que en el supuesto de que no la cubra en el plazo que le señale el Juez, su depósito se repartirá por partes iguales entre ejecutante y ejecutado.<sup>39</sup>

De los artículos 574 y 588, se desprende que el monto depositado, además de ser garantía del cumplimiento, es parte del precio en el caso de que dentro del plazo fijado el comprador, antes licitador, consigne en el Juzgado el certificado por el saldo del precio.

El día y hora señalados para el remate, el Juez tiene la obligación, conforme al artículo 578, de revisar escrupulosamente el expediente y decidirá de

---

<sup>39</sup> Artículo 588 CPCDF.

plano cualquier cuestión que se presente. Habiendo verificado, por el contenido del expediente, que se cumplieron todos los requisitos previos, el Juez dará inicio al remate, audiencia cuyo desahogo, momento a momento regula el artículo 579. Así, primero, deberá pasar lista de los postores, segundo, concluido el pase de lista, deberá conceder media hora, para que se presenten otros postores; tercero, al concluir, anunciará que se procederá al remate y que no admitirá más postores y cuarto, revisará las posturas presentadas, desechando las que no tengan postura legal, que por tratarse de la primera subasta, necesariamente es el ofrecimiento cuando menos de las dos terceras partes del avalúo.

Si el procedimiento seguido fue el hipotecario y en el título consta que las partes convinieron en el precio que serviría para el remate, la postura legal será las dos terceras partes del precio fijado.<sup>40</sup>

Igualmente serán desechadas las posturas que no se acompañen del billete de depósito por el diez por ciento del valor de avalúo. Acto seguido, se dará a conocer las posturas calificadas de buenas, a fin de que los postores puedan mejorarlas. También es posible que el Juez califique de preferente a la mejor postura.

El artículo 2325 del Código Civil, dispone que por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, lo que implica que los postores tienen la posibilidad de ofrecer el pago en moneda efectiva, pero en abonos e incluso ofrecer una parte, debiendo ser la mayor, en efectivo y el saldo, menos del cincuenta por ciento,

---

40 Artículo 573 CPCDF.

con el valor de otro u otros bienes, por ello en su calificación el Juez deberá preferir la postura que ofrezca las mejores condiciones, que prácticamente sería el pago en efectivo y de contado.

A partir de que se haga del conocimiento de los postores la calificación, cada cinco minutos preguntará a los postores, entre los cuales puede encontrarse el ejecutante a quien no le son aplicables las obligación de presentar postura ni de exhibir billete de depósito, si la mejoran, pasados cinco minutos de la última puja, sin que haya una mejor, el Juez declarará fincado el remate y lo aprobará, ya sea en la audiencia o en acto posterior.

Si en la primera almoneda no hubo postores, el ejecutante podrá pedir se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo o del precio fijado en el título, el primero será valor comercial y el segundo valor pactado. También tienen la prerrogativa de pedir se saque a segunda subasta, con reducción del veinte por ciento del valor de avalúo o del precio convenido, esto último se desprende del artículo 573.

Para la segunda almoneda se deberá cumplir con los mismos requisitos previos de entre los cuales, si el juicio fue hipotecario lo dispuesto en la fracción V del artículo 486, conforme a la cual:

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

La consecuencia es que si debe actualizarse el valor por haber transcurrido seis meses entre la

primera y segunda almoneda, no será aplicable la reducción del veinte por ciento del valor que como regla general establece el artículo 582, sino que actualizado el valor a éste se le reducirá el veinte por ciento y no al primero.

En la segunda subasta será postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor de avalúo reducido en el veinte por ciento, o del precio pactado respecto de la finca hipotecada. Si en ésta no se logró la venta del bien, el acreedor podrá optar entre pedir se le adjudique en el valor que sirvió de base para la segunda subasta o se le entregue en administración para con sus productos pagar intereses, capital y costas, por último también podrá solicitar se saque a tercera almoneda sin sujeción a tipo, en la que el Código de Procedimientos Civiles, prevé los siguientes supuestos:

a) Que un postor ofrezca las dos terceras partes del valor que sirvió para la segunda almoneda y acepte las condiciones de la misma, se fincará en su favor el remate.

b) Si la oferta es menor a dos terceras partes, se notificará al deudor quien dentro de los veinte días podrá pagar al acreedor o presentar persona que mejore la oferta. Si el deudor no realiza ninguna de esas actividades, pasados otros veinte días, se aprobará el remate.

c) Que la postura sea admisible en cuanto al precio, es decir dos terceras partes del valor de la segunda almoneda, pero se ofrezca el pago a plazos o se varíe alguna otra condición. En este supuesto, se notificará al acreedor, quien dentro de los nueve días podrá pedir se le adjudique el bien en las dos terceras partes del precio de la segunda

subasta, de no solicitarlo, se aprobará el remate en los términos de la postura.

En las distintas subastas se hace referencia al fincamiento del remate, que es en esencia “el acto jurisdiccional que legalmente concluye la almoneda, adjudicando al mejor postor la propiedad de los bienes rematados”<sup>41</sup> sin embargo, el fincamiento está sujeto a la aprobación del remate, es decir, en palabras de Becerra Bautista, al “acto jurisdiccional que, partiendo del examen de todo el proceso seguido hasta el fincamiento, confirma la legalidad de éste y, consecuentemente, la adjudicación de la propiedad de los bienes realizada”, es pues, la resolución la que da eficacia al remate.

Así, tiene sentido lo dispuesto por el artículo 571, que otorga al deudor, ya fincado el remate, la posibilidad de liberar sus bienes, pagando al acreedor el capital e intereses así como exhibiendo certificado de depósito por la cantidad fijada por el Juez para garantizar el pago de costas, siempre y cuando lo haga antes de la aprobación del remate. “Después de aprobado quedará la venta irrevocable”.

Ya aprobado el remate a favor del postor y efectuado el pago del precio, el Juez ordenará que dentro de los tres días siguientes se otorgue la escritura, en los términos de su postura. Dice el artículo 581 de adjudicación, cuando en realidad, de acuerdo con los artículos 2323 del Código Civil y 564 del de Procedimientos Civiles, se trata de una venta judicial, en la que el postor es el comprador que pagó un precio por un bien cierto y determinado que fue el inmueble rematado.

---

41 BECERRA BAUTISTA, *op. cit.*, p. 363.

Por el contrario:

la adjudicación, es el 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 de subasta.

Esta adjudicación o entrega que se hace al acreedor para cubrir su crédito con el valor de aquellos, puede verificarse en pago, en parte de pago o en pretoría.<sup>42</sup>

Por lo que, los vocablos venta y precio quedan reservados al remate a favor del postor y adjudicación únicamente para la adquisición del acreedor.

#### D. COMPRAVENTA O ACTO DE AUTORIDAD

En páginas anteriores, pusimos en duda si se trata de una compraventa, Rojina Villegas,<sup>43</sup> llega a la conclusión de que se trata de “un acto jurídico de autoridad”, lo que deriva del análisis de los elementos de la compraventa. Sostiene primero que: “El acto jurídico es bilateral por la doble manifestación de voluntades, primero la del Juez ordenando la venta del bien y, segundo, por la del adquirente formulando postura para adquirirlo”.

También apunta que “en cuanto a la formación del consentimiento se ha querido recurrir a la ficción jurídica de que el Juez actúa por cuenta y en nombre del enajenante y que su voluntad en este caso sólo es para suplir la rebeldía del ejecutado”

---

42 BECERRA BAUTISTA, José, *op. cit.*, p. 364.

43 ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, pp. 398 y ss.

pero, sostiene que en cualquier caso el Juez “actúa como órgano del Estado y, por consiguiente ejecuta un acto de autoridad”.

En cuanto al precio señala: “En cuanto a otro de los elementos esenciales o sea el precio, no podemos bajo ningún concepto sostener que existe un contrato” y esto se debe a que si bien es cierto que en la compraventa es posible dejar a un tercero la fijación del precio, tal tercero actúa en primer lugar por petición de las partes, lo que el propio Rojina Villegas, considera como un acto de mandato lo que no ocurre en la venta judicial, ahí, “el precio es asignado por peritos, es decir, no concurre ni la manifestación de voluntad del que será adquirente ni la del ejecutado... Bastaría este solo dato para sostener que no hay compraventa”. La falta de intervención de las partes para fijar el precio, desde su punto de vista, de ninguna manera puede explicarse como una ficción.

En apoyo a que se trata de un acto de autoridad, es conveniente citar a Mosset Iturraaspe<sup>44</sup> quien afirma que:

la naturaleza jurídica de la ejecución de los bienes embargados, denominada de ordinario venta en pública subasta ha sido objeto de arduos debates. En el estado actual... priva la línea de pensamiento que afirma que es el Juez quien opera la transmisión del bien subastado; y ello en virtud de poderes propios, consecuencia de fenómenos que suceden en el campo del derecho público, más concretamente en el proceso ejecutivo. Quedan relegadas, por ende, las concepciones que sostenían que el vendedor es el ejecutado, aunque forzado; aquellos que afirmaban

---

<sup>44</sup> MOSSET ITURRAASPE, Jorge, *Compraventa Inmobiliaria*, 2ª ed., Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, Argentina, pp. 15 y ss.

que el órgano público vende en representación del acreedor o bien que lo hace el Estado en representación del deudor.

En resumen, es un acto de autoridad al que una vez perfeccionado, por disposición del artículo 2323 del Código Civil, le son aplicables las disposiciones relativas a la “substancia del contrato y las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor”.

### E. EFECTOS DE LA VENTA JUDICIAL

El acto de autoridad, llamado venta judicial, tiene como primer efecto la transmisión de la propiedad. Aquí lo importante es el momento en que ésta se verifica. Al respecto, Becerra Bautista, sostiene que:

desde un punto de vista estrictamente teórico creemos que la venta se verifica desde el momento en que se finca el remate, pues es entonces cuando se unen las dos voluntades: la del licitador y la del Estado-Juez. Por tanto el auto aprobatorio del remate es un *quid declarativo*, pues ese auto no puede revocar esa adjudicación cuando se han satisfecho todos los requisitos legales que para la subasta señala el legislador.<sup>45</sup>

La posición contraria, la sostiene Rojina Villegas, para él:

la venta judicial es perfecta en el momento en que ha sido aprobada por el Juez... La venta judicial precisamente por ser un acto jurídico de autoridad requiere de aprobación de la misma y el Juez al aprobarla, dicta una resolución que puede ser apelable [en am-

---

<sup>45</sup> *Op. cit.*, p. 364.

bos efectos conforme al artículo 580 N.A.]... lo que confirma que se trata de acto de autoridad... Si la aprobación del remate causa estado, desde ese momento y antes de que se otorgue la escritura debe considerarse que se ha transmitido el dominio.<sup>46</sup>

En el caso del juicio hipotecario, también es aplicable, primero que se trata de un acto jurídico de autoridad y, segundo que la transmisión de propiedad se da a partir de la resolución que apruebe el remate, lo primero se funda en el artículo 487, que dispone:

“Si el Superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de su origen, se mandará cancelar la anotación de la demanda en el registro público y en su caso se devolverá la finca al demandado...” y, lo segundo, aplicable a todos los casos, en la parte final del artículo 571, en el que se da al deudor la posibilidad de liberar sus bienes antes de aprobarse el remate, pagando al acreedor, lo que puede hacer antes de la aprobación ya que “Después de aprobado quedará la venta irrevocable”.

El segundo efecto, a consecuencia de la aprobación del remate, consiste en el nacimiento de la obligación del adquirente de entregar el precio, lo que hará consignando el saldo de la cantidad por la que se le remató el bien ya que de antemano consignó el diez por ciento.

En su caso, de haberse aprobado así el remate, entregará la cantidad de dinero a que se obligó y así como los bienes, cuyo valor debe ser menor a la cantidad en efectivo a que se obligó en su postura.

---

<sup>46</sup> *Op. cit.*, p. 399.

Tercer efecto, consiste en la forma debida, que tratándose de inmuebles es la escritura pública, la cual, por orden del Juez, ha de otorgarse dentro de los tres días siguientes ante el notario designado por el adquirente, según el artículo 581, en caso de que el ejecutado no la otorgue y en razón de que se trata de una sentencia que condena a un hacer, se aplicará el segundo párrafo la fracción tercera del artículo 517, "...Si el documento consiste en una escritura pública el Juez previamente pondrá los autos a disposición del notario que designe la parte en cuyo favor se dictó la sentencia. Al devolver el notario el expediente haciendo saber que se encuentra preparada la escritura para su otorgamiento, el Juez fijará el plazo en que deberá comparecer el obligado a firmarla, apercibido que de no hacerlo el propio Juez la firmará según lo antes dispuesto". Regla que en mi concepto es aplicable aún en el caso del artículo 589 que regula la forma de la tercera almoneda.

Cuarto efecto, la entrega de la cosa, que es obligación del vendedor quien desde el embargo o emplazamiento a juicio hipotecario, tiene el carácter de depositario, con ese carácter, no como deudor vocablo que emplea el artículo 590, y por orden del Juez, deberá entregar el inmueble al ejecutante, con lo que se dará cumplimiento al artículo 525:

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

el deudor o terceros que no tuvieran contrato para acreditar el uso, en los términos que fija el Código Civil. Se le dará a conocer como dueño a las personas que él mismo designe.<sup>47</sup>

Quinto efecto. Éste es la limitación de la responsabilidad por evicción y por vicios ocultos, la cual se funda en el artículos 2141 y 2162, ambos del Código Civil:

En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufre la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta. El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial.

Sexto efecto. Como se vio en páginas anteriores, por su esencia, términos jurídicos, “venta” y “precio”, así como las consecuencias que cada uno acarrea, deben emplearse cuando el adquirente es una persona distinta al ejecutante, que es quien puede pagar en moneda efectiva y al contado.

Que la adjudicación implica la entrega, en propiedad al acreedor de los bienes embargados al deudor, para satisfacer en todo o en parte el crédito a su favor, por lo que no podrá hacer pago en moneda efectiva y al contado, podrá llegarse a la compensación, que es una forma de extinción de obligaciones, pero no es el cumplimiento de la misma, pago.

En razón de esas diferencias, tratándose de venta judicial y no de adjudicación, es aplicable el artículo 2325, del Código Civil, es decir que:

---

<sup>47</sup> Artículo 589 CPCDF.

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

## 2. ADJUDICACIÓN

Vale la pena enfatizar que 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 también la propiedad de los bienes que fueron objeto de subasta. Que entre él y su deudor operará la confusión de derechos si es que los adquiere a consecuencia del remate, en otro caso podría hablarse de dación en pago, más no adjudicación.

Así las cosas, el adjudicatario, a quien no se le aplica el artículo 2325, le será adjudicado el inmueble con todos los gravámenes que pesen sobre él, siempre y cuando, el valor del remate lo soporte, descontando el crédito del acreedor, lo que resulta del artículo 593:

El acreedor que se adjudique la cosa reconocerá a los demás hipotecarios sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y entregará al deudor al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.

En el caso contrario, por prelación y en razón de la inscripción de la demanda, debe aplicarse el segundo párrafo del artículo 595.

En el caso del artículo 593, si el precio de la venta fuere insuficiente para pagar las hipotecas anterior-

res y las posteriores, sólo se cancelarán éstas, conforme a lo prevenido en la primera parte de este artículo.

Tratándose de embargos, sobre inmuebles hipotecados que se adjudique el acreedor, el embargante tiene frente así la consecuencia jurídica de la hipoteca, en tanto que es una garantía real, que da derecho al acreedor para ser pagado con el valor del bien en el grado de preferencia establecido por la ley,<sup>48</sup> el cual es superior al crédito cuya falta de pago dio origen al embargo.

#### A. PAGO AL ACREEDOR

- Con el dinero que pague el adquirente, se pagará al acreedor hasta donde alcance, en otras palabras, se cubrirá el crédito compuesto por suerte principal e intereses, también se cubrirán las costas, si ya se han liquidado, en caso contrario se depositará la cantidad que se estime para cubrir las, siempre y cuando el acreedor formule su liquidación dentro de los ocho días de practicado el depósito, de no hacerlo perderá el derecho a cobrarlas, si existe algún remanente, se entregará al deudor.

Digamos que ésta es la manera ideal de terminar el procedimiento, sin embargo, como el bien rematado pudo estar sujeto a otros gravámenes y no sólo al del acreedor que logró el remate, surge entonces el problema de la distribución de lo obtenido por el remate.

Podría ser que sobre el bien aparecieran, conforme al certificado de gravámenes solicitado por

---

<sup>48</sup> Artículo 2893 CCDF.

el Juez, diversos embargos a cuyos titulares el Juez denunció el estado de ejecución. En tal caso, si ya obtuvieron sentencia en el respectivo juicio, deberá pagárseles, antes que al acreedor ejecutante, con el remanente se pagará al ejecutante hasta donde alcance.

Ahora, si los embargos son posteriores, primero se cubrirá el del ejecutante, del remanente se pagará a los reembargantes, en el orden de prelación que les de la fecha del embargo, siempre que hayan obtenido la sentencia correspondiente.

Por otra parte, si el bien rematado, estaba sujeto a hipotecas, y la ejecución la hubiese solicitado el segundo o de ulterior grado de acreedor hipotecario, de la cantidad pagada por el adquirente, se restará el importe de la o las hipotecas preferentes, misma que quedará consignada en el juzgado, la diferencia se entregará al ejecutante siempre que sea inferior o cubra el total de su crédito.