

LA DESAPARICIÓN DE LA VENTA JUDICIAL EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Óscar Solís Arana



I. INTRODUCCIÓN

¿Por qué es importante el tema de la compraventa en nuestros días? Se podría pensar que ya todo está escrito en relación con este tema, sin embargo sigue siendo uno de los tópicos más trascendentes para la vida nacional en virtud de que las operaciones en específico de compraventa de bienes inmuebles que se celebran en nuestro país son uno de los elementos que se toman en cuenta para conocer el desarrollo y crecimiento que se va alcanzando por parte de los gobiernos en turno.

Según el último informe rendido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del 2015, se otorgaron para ese año 261,129 créditos para vivienda nueva y 135,097 para vivienda usada. En 2014 se otorgaron 258,084 de vivienda nueva y 131,543 de vivienda usada. En 2013, se otorgaron 254,876 créditos para vivienda nueva y 128,647 de vivienda usada, lo que establece que en tan sólo tres años se alcanzaron 1,169,376 créditos para adquirir vivienda nueva o usada, generando necesariamente igual número de contratos de compraventa para soportar dichas operaciones.

Estos números reflejan el movimiento que se da con los inmuebles con tan sólo el indicador de dicha institución, faltando tomar en consideración los números que se registran en otras dependencias que conceden beneficios sociales, en la banca privada y en las sociedades financieras de objeto múltiple, que reflejaran otro tanto de operaciones de adquisición de inmuebles.

En términos del informe presentado por la Sociedad Hipotecaria Federal en el 2015, se estimó que 1,159,480 hogares demandarían algún tipo de crédito para vivienda, lo que justifica la necesidad de contar con una adecuada regulación para este tipo de operaciones con la finalidad de establecer

con claridad. ¿Qué pasa cuando los créditos no son pagados y se necesita tramitar los procedimientos para buscar la devolución de los mismos? ¿Y qué pasa cuando existen terceros con un interés sobre el inmueble al momento en que se llevan a cabo los procedimientos correspondientes?

En este trabajo se abordará, desde la definición del contrato de compraventa, cómo se perfecciona el consentimiento en la venta judicial, qué opinan los autores al respecto, qué pasa con la venta judicial, qué ha señalado la corte y cuáles son las consecuencias relacionadas.

II. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DE LA COMPRAVENTA JUDICIAL

Para poder entender claramente la figura jurídica que se analizará es importante hacer referencia a su definición y regulación en la norma sustantiva a través de lo que se señala en el código y mediante la opinión que han emitido los tratadistas al respecto. Nos podremos percatar que tanto en las disposiciones normativas como en las propias opiniones de los autores, no se deja claro cómo debe operar una venta judicial.

Así, el artículo 2248 del Código Civil Federal establece lo siguiente:

Artículo 2248. 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.

En cuanto a las ventas judiciales se señala en los artículos 2323 al 2326 del citado código lo siguiente:

DE LAS VENTAS JUDICIALES

Artículo 2323. *Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.*

Artículo 2324. No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Artículo 2325. 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.

Artículo 2326. En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

De lo señalado en el artículo 2323 parecería tan simple advertir dos momentos: (i) todo lo que tenga que ver con la sustancia del contrato, es decir, consentimiento, objeto, forma, licitud en el motivo fin del acto, ausencia de vicios en el consentimiento etc., deberá regirse por el título de la compraventa y (ii) todo lo que tenga que ver con el procedimiento de la venta judicial o venta forzada se deberá tramitar en los términos que se fijen en el código de procedimientos civiles; es decir, todo lo que tenga que ver con el certificado de libertad de gravámenes, el avalúo, los edictos para convocar postores, el procedimiento y calificación de las posturas y finalmente el fincamiento del remate y su aprobación.

Sin embargo, como se verá al paso de las apreciaciones de los autores, no se ponen de acuerdo del todo y se llega a un punto del cual no hay una determinación firme que es la formulación del consentimiento.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro “Contratos Civiles”, señala lo siguiente:

Venta forzosa.

Se da la venta forzosa, cuando un propietario se encuentra obligado a vender para dar cumplimiento a una obligación o a la ley. En el primer caso, para el cumplimiento de una obligación se embarga y se remata el bien, de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles; lo mismo si está garantizada con una prenda o hipoteca. En estos casos la propiedad se transmite cuando el remate quedo fincado y la formalidad se cumple cuando el juez firma en rebeldía. Ahora bien, en la copropiedad, el copropietario tiene dos acciones, la común dividendum si la cosa puede dividirse y la venta forzosas si no admite división. También hay venta forzosa cuando el juez firma el contrato prometido en cumplimiento de una promesa de venta. El juez firma por imperio y cumplimiento de la ley y no en representación del vendedor. En estos casos no se obliga ni al saneamiento para el caso de evicción ni por los vicios ocultos.¹

¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2014, p. 147

Como se puede apreciar de esta opinión, no queda claro cuando se emite el consentimiento en la venta judicial, ya que el autor establece que: "... la propiedad se transmite cuando el remate quedo fincado y la formalidad se cumple cuando el juez firma en rebeldía...", situación que no es tan exacta como se verá en este trabajo.

Los autores Fausto Rico Álvarez y Patricio Garza Bandala, en su libro "Contratos Civiles" en relación a las ventas judiciales, señalan lo siguiente:

VENTAS JUDICIALES

La primera afirmación que debemos hacer es que la Ley no determina lo que debemos entender por venta judicial, por lo que el significado de dicho concepto debe ser elaborado por la doctrina.

El Código Napoleón previó un capítulo denominado "De los remates en pública subasta" en el que reguló algunas disposiciones relativas a la división de los bienes comunes por medio de su venta en almoneda pública.

El Código Civil de 1884 introdujo la expresión "ventas judiciales" y aplicó el mismo régimen jurídico a las celebradas en almoneda, subasta y remate público.

Art. 2926. Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por. . .

El Código Civil vigente reglamenta dichas ventas de la misma manera que su antecesor:

Art. 2323. Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que haya de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

En doctrina la mayoría de los autores aplican las disposiciones de la compraventa a los remates judiciales, fundamentándose en lo dispuesto por el artículo transcrito. El legislador intentó usar como sinónimos los vocablos "almoneda", "subasta" y "remate", cuando sólo los dos primeros lo son. Consideramos que las disposiciones que regulan el remate judicial debieron preverse en exclusiva dentro de los ordenamientos adjetivos.

En nuestra opinión, para elaborar un concepto de venta judicial es necesario distinguir cuatro figuras:

- Compraventa celebrada con autorización judicial. Es un contrato de compraventa en el que el órgano jurisdiccional interviene para el sólo efecto de aprobar su celebración, en razón del posible abuso que pudiere sufrir alguna de las partes."
- Compraventa celebrada en ejecución de un contrato de promesa de compraventa. Es un contrato de compraventa en el que el Juez se sustituye en

la voluntad del promitente que, después de haber sido requerido, se niega a celebrar el contrato definitivo. No se le aplica el régimen previsto en el capítulo “De ventas judiciales”, ya que la Ley la omite al referirse exclusivamente a “las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos”.

- Compraventa celebrada en almoneda o subasta pública. Es un contrato de compraventa en el que el precio se determina por medio de las pujas que varios postores realizan ante el órgano jurisdiccional. La compraventa en almoneda o subasta pública puede ser voluntaria o necesaria; en el primer caso —la compraventa voluntaria— el órgano jurisdiccional solo interviene a efecto de determinar el precio en que habrá de celebrarse el contrato, en el segundo supuesto —la compraventa necesaria— el Juez interviene tanto para sustituirse en la voluntad de quien no desea celebrar el contrato como para determinar el precio que será objeto del mismo.
- Remate Judicial. En un acto procesal orientado a realizar el valor de los bienes del deudor moroso a fin de satisfacer el importe de los daños y perjuicios sufridos por su acreedor. No consideramos que tenga la naturaleza jurídica de un contrato de compraventa.

Concluimos que sólo tiene lugar la venta judicial cuando el órgano jurisdiccional, en virtud del imperio que la Ley le concede, se sustituye en la voluntad de alguna de las partes en el contrato de compraventa.

La ley prohíbe que determinadas personas participen como licitadoras en la subasta o remate públicos, con el objeto de evitar un posible conflicto de intereses:

Art. 2324. No pueden rematar por sí, ni por interpósitas persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

En nuestra opinión el numeral transcrito debería formar parte del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y no del Código Civil, por lo que debería ser derogado.

En lo relativo a los términos y condiciones en los que habrá de celebrarse el contrato, la Ley determina lo siguiente:

Art. 2325. 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.

El artículo transcrito establece que “por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado”. Consideramos que toda excepción a dicha regla debería preverse expresamente, a efecto de limitar la discrecionalidad con la que el Juez ha de conducirse en las diligencias de mérito. Sin embargo,

de la lectura de distintas disposiciones de la legislación adjetivas deducimos que el juzgador goza de relativa libertad para aceptar las condiciones que para el pago del precio le sean propuestas por los postores.

Respecto a la libertad de gravámenes con que los derechos reales sobre inmuebles pasa al “comprador”, opinamos que es una solución correcta únicamente para el caso del remate judicial, ya que las cantidades obtenidas de dicho acto se destinan precisamente a solventar la responsabilidad del deudor por el incumplimiento de sus deudas, por lo que los gravámenes que garantizaron su pago no tendrían ya razón de subsistir, siempre que las personas en cuyo favor se establecieron hayan sido llamadas debidamente a juicio. Tratándose de la almoneda o subasta pública, la regla general respecto a los gravámenes debería ser que subsistieran.

Por último, en lo relativo a la división de los bienes comunes, el Código Civil regula lo siguiente:

Art. 2326. En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

El artículo transcrito es un resabio de lo que disponía el Código Napoleón y su contenido ya lo prevé la Teoría General de los Bienes, por lo que consideramos que debería derogarse.²

Como se puede advertir, los autores no precisan de forma clara en qué momento se perfecciona el consentimiento en la venta judicial. Sólo se advierten los tipos de operaciones que se ponen en consideración de un juez pero no señalan cuando se genera la transmisión de propiedad en virtud de una venta judicial.

Por su parte el Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez en su libro “Derecho Civil Contratos”, en cuanto a la venta judicial, señala:

Venta Judicial

El Código Civil regula en sus artículos del 2323 al 2326 las denominadas ventas judiciales, cuya naturaleza indicada es comúnmente cuestionada, particularmente porque quienes le niegan el carácter de compraventa, no ven la comparecencia ni menos la voluntad del deudor demandado como vendedor. Así se expresan AGUILAR CARBAJAL y ZAMORA Y VALENCIA.

“El hecho de que el artículo 2323 del C.C. disponga que la venta en almoneda se rija por las disposiciones de ese Título —dice AGUILAR CARBAJAL— no quiere decir que sea contrato.”

Si bien es cierto que el precio puede fijarse por un tercero, requiere el acuerdo de voluntades al respecto y en el remate no lo hay; el Juez al firmar en

² RICO ÁLVAREZ Fausto y GARZA BANDALA Patricio, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2015, p. 75

rebeldía del demandado no lo hace como representante de éste. Lo único que debía decirse que, salvo la reglamentación procesal, en las lagunas, se aplicarían las reglas del contrato de compraventa, por analogía.

La adjudicación de la propiedad por el adquirente, en remate, se efectúa, no cuando haya acuerdo de voluntades, ya que nunca la habría, *sino cuando judicialmente se aprueba el remate efectuado y para darla a la adquisición la forma legal correspondiente, se otorga la escritura pública; mientras no se otorgue, el acto sería anulable.*

De los anteriores principios se deduce que el postor que fincó el remate a su favor puede transmitir sus derechos, puesto que los adquiere desde la aprobación del remate.

Si se presentase el caso de evicción, en la propiedad adquirida mediante remate, el vendedor sólo tendría que devolver el precio, por ser de buena fe, nunca tendría que pagar daños y perjuicios, ni se le aplicarían las demás agravaciones previstas en el contrato de compraventa según el artículo 2141.

En cuanto a los vicios de la cosa, solo responde el ejecutado de los redhibitorios, artículo 2162.

Aun cuando la ley —según ZAMORA Y VALENCIA— califique como “venta judicial” la enajenación forzada en almoneda, subasta o remate públicos de bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener la liquidez de esos bienes para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito tal operación técnicamente no es una compraventa”

No debe confundirse el momento de la enajenación de los bienes, con el otorgamiento del documento que, cuando se refiere a bienes inmuebles, es necesario para la validez del acto.

El hecho de que la ley equipare la enajenación forzada en los términos apuntados con el contrato de compraventa, es sólo para los efectos de lograr una mejor calificación e interpretación de esa figura.

No es un contrato, porque 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 conformidad con el procedimiento, su consentimiento es irrelevante para la enajenación del bien.

Por otra parte, ni una ni otra persona, ni aun el juez del conocimiento fijan el precio en que se remata 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 postural 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 ni respecto del precio, no puede hablarse de contrato y menos de contrato de compraventa.

La llamada venta judicial y técnicamente enajenación forzada de bienes como consecuencia de un procedimiento judicial, se rige respecto de la substancia del acto y de sus efectos, por las disposiciones de la compraventa civil, con las excepciones que se señalan en el capítulo correspondiente y respecto a los términos y condiciones en que deban verificarse, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles (2323).

Por nuestra parte, tengamos simplemente en cuenta que se dan muchos casos en los cuales la autoridad judicial sustituye al vendedor y firma en su rebeldía. Tal es el caso de la venta a consecuencia de un procedimiento judicial por una promesa incumplida; ello nos hace recordar que hay muchos contratos que se celebran aun sin voluntad de contratar de los intervinientes y no por eso dejan de ser contrato. Precisamente el contrato prometido, el convenio de suplencia entre notarios, las capitulaciones matrimoniales, en su caso también las ventas judiciales, supuestos en los cuales en realidad, la voluntad ya es secundaria en la ejecución pues la celebración la ordena la ley o la autoridad judicial.

En esas condiciones, al tener lugar la sustitución de la autoridad judicial en la voluntad del demandado y darse así el consentimiento, y al haber objeto además si estamos ante una compraventa.

Tengamos en cuenta por lo demás que a las ventas judiciales les es aplicable todo lo relativo a las ordinarias respecto de las obligaciones de las partes, con sólo las modificaciones del capítulo relativo (artículo 2323); quienes intervienen en el juicio como jueces, peritos, abogados, etcétera, no pueden comprar por si ni por interpósita persona lo que se vende en el juicio (artículo 2324); las ventas son por lo general sin gravámenes, por lo que el juez debe mandar cancelar los que hubiera (artículo 2325) y si el comprador sufre evicción el demandado deberá restituir lo que aquél pagó (artículo 2141).³

Este autor, si bien reconoce la existencia contractual de la venta judicial, confunde los momentos procesales que pueden generar la transmisión de la propiedad en virtud de que “fincamiento del remate” y “aprobación del remate”, son dos etapas distintas que precisamente son las que han creado la confusión en el foro y hasta la fecha no existe una determinación clara de cuando se genera la transmisión de la propiedad.

El maestro Carlos Sepúlveda Sandoval en su libro “Contrato Civiles”, con relación a la venta judicial, señaló lo siguiente:

En el último apartado relativo a la regulación de la compraventa del Código Civil Federal —conformado éste por los artículos del 2323 al 2326—, se

³ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Contratos*, México, Editorial Porrúa, 2007.

encuentra la normatividad de un acto jurídico que en esencia resulta distinto al contrato de compraventa que se ha venido analizando, que lo es el denominado como la venta judicial.

Puede expresarse que la colocación de esos dispositivos dentro de la normatividad de la compraventa —a manera de justificación—, radica en la asimilación que se hace por el ordenamiento legal en cita, respecto de algunas implicaciones específicas de ese acto de autoridad en cuanto a las consecuencias o efectos de este contrato traslativo de dominio, en tanto que otras no es posible considerarlas de esa manera.

2323. Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se regirán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que se hayan de verificarse se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

En consecuencia, la naturaleza jurídica de la venta judicial, como acto que deriva de un procedimiento judicial, ha sido motivo de análisis por la doctrina, al procurarse su determinación como una modalidad de la compraventa, es decir, en considerarla como un contrato, o bien, como un acto jurídico en esencia distinto a éste.

De esa manera, encontramos que el tratadista Becerra Bautista —apoyándose en la opinión del jurista italiano Satta—, nos dice que no obstante que la transformación de un bien en dinero desde un punto de vista económico, tanto en la venta voluntaria como en la forzada a través del remate, se encamina hacia la misma finalidad; desde el enfoque jurídico el encuentro de las voluntades participantes en éstas es bastante distinto; pues en tanto que en la primera aparece como un consentimiento conformado por las voluntades de comprador y de vendedor, en la judicial o forzada se integra por la voluntad negocial del comprador y un acto de coacción, por lo que se duda que en ésta surja un contrato de dicho acuerdo.

El antes citado autor abunda sobre la temática, al expresar que las corrientes doctrinarias de que se trata, pueden quedar comprendidas de la siguiente forma: la teoría contractualista, que sostiene el criterio de que la voluntad del deudor-vendedor es representada en la venta forzosa por el órgano jurisdiccional que tiene, por ley, el poder de manifestar la voluntad con efecto decisivo en interés del vendedor —a lo que agrega la opinión del jurista Cernelutti, quien considera que el Estado expropia al deudor de su poder de disposición y en virtud del mismo, celebra un contrato normal de venta con el tercero adquirente—; la teoría publicista, que le asigna a la venta judicial el carácter de un contrato de derecho público, al sostener que la operación se concierta por la voluntad del órgano estatal y la del adquirente, al emanar del poder que tiene el primero de disponer sin la voluntad de deudor y, por último, la teoría ecléctica —sostenida por el antes citado autor italiano Satta—, a través de la que se

esgrime que la venta judicial es una institución autónoma, que se saca del proceso en que surge, dentro del ejercicio de la actividad jurisdiccional, con implicaciones distintas a la venta normal, no pudiendo confundirse con ésta, al tener verificativo mediante un procedimiento judicial.

De las anteriores teorías, la última es la más aplicable a nuestro derecho, como se puede advertir de la referencia siguiente del autor Rojina Villegas, quien le atribuye la naturaleza de un acto de autoridad: “Existe un acto jurídico por cuanto que hay manifestación de voluntad con la intención de que se produzcan efectos de derecho. Ese acto jurídico supone también la concurrencia de dos voluntades; pero a pesar de ser bilateral, no es un contrato. Hay una doble manifestación de voluntades, tanto por parte del juez que ordena la enajenación de los bienes, como por parte del adquirente. Tiene la forma de contrato y, en principio se considera que si el dueño de la cosa firma voluntariamente la escritura de enajenación existe dicho acto; pero si no lo hace, en rebeldía firma el juez. Aún en el caso de que el dueño de los bienes o ejecutado, esté conforme en otorgar la escritura pública o privada, no existe sino una apariencia de contrato en la redacción de ese documento. Propiamente este acto jurídico es consecuencia de otro anterior, en que el juez ha decretado el remate o venta judicial de la cosa. Posteriormente el dueño podrá dar su conformidad firmando el documento respectivo como título para el adquirente; pero substancialmente la enajenación se llevó a cabo por la subasta pública sin la conformidad del ejecutado”.

Ese criterio de considerar a la venta judicial como un acto de la autoridad jurisdiccional distinto en esencia a un contrato, es el que impera en nuestro sistema jurídico, como se corrobora a través de la lectura de los criterios siguiente del Máximo Tribunal:

VENTA JUDICIAL. Caso en el que su eficacia está condicionada a la decreto de adjudicación. (Legislación del Estado de Nuevo León). Es cierto que para la validez y existencia de la compraventa es suficiente la convención entre las partes sobre la cosa y su precio, independientemente de que la primera no hay sido entregada ni el segundo satisfecho, conforme lo dispone el artículo 2143 del Código Civil de Nuevo León. Sin embargo, esa regla es inaplicable si se trata de una venta judicial en la que se reservó la adjudicación del bien subastado hasta en trato entregara el comprador la sume en que se fincó el remate, caso en que la adquisición quedó sujeta al cumplimiento de dicha condición.

Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Tomo; I. Segunda Parte 2. Página: 764.

VENTA JUDICIAL. NATURALEZA DE LA. (LEGISLACIÓN DE GUANAJUATO). El artículo 2928 del Código Civil del Estado de Guanajuato establece “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 gravamen, a menos de esti-

pulación expresa en contrario...” Ahora bien, si en la especie se adjudicó una finca en remate judicial, determinándose que ésta pasaba al adjudicatario, con el gravamen hipotecario que la misma reportaba, no puede después pretenderse que dicho gravamen haya quedado insubsistente, aduciéndose que las ventas judiciales son contratos que se rigen por lo dispuesto para las compraventas, y que no habiéndolo consentido el adjudicatario la hipoteca, ésta no puede subsistir. En efecto, no es de aceptarse tal tesis, porque en toda venta judicial sólo se realiza un acto de autoridad y no es un contrato, ya que falta el consentimiento del presunto vendedor, a quien forzosamente se le enajena un bien de su propiedad, y además, el precio tampoco es estipulado o convenido por las partes, sino fijado por los peritos. Faltando estos dos elementos esenciales en la compraventa, no puede decirse que las ventas judiciales constituyen contratos, y el artículo 2926 del Código Civil citado que les aplica el régimen jurídico de la compraventa, sólo debe entenderse en el sentido de que establece entre el ejecutado y el adquirente en remate o en adjudicación judicial, los mismos derechos y obligaciones que la ley determina entre vendedor y comprador, sin que por ello convierta a un acto que se ejecuta contra la voluntad del dueño de la cosa, en un contrato de compraventa.

Quinta Época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XVI, Página 1326

Por otra parte, en cuanto a las implicaciones que derivan de la venta judicial, estimamos conveniente destacar algunos aspectos que resultan por importantes: se establecen prohibiciones para adquirir directamente o por medio de interpósita persona el bien objeto del remate a todas aquellas personas, que por el desempeño de un determinado cargo, o bien, por la situación de privilegio en que se encuentran, llegaren a obtener una ganancia de lucro indebido, como lo son jueces, secretarios y demás empleados de juzgados, perito, etc.; la forma de cubrirse el precio por el adquirente, generalmente deberá tener verificativo al contado; cuando se trate de bienes inmuebles, salvo pacto en contrario, pasará libre de todo gravamen al comprador, y por último, para el caso de que se sufre evicción, el adquirente solo tendrá derecho a la restitución del precio que hubiere pagado; lo que se corrobora de la lectura de los dispositivos siguiente del Código Civil Federal:

2324. No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás empleados de juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuados los bienes objeto del remate.

2325. 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 dispone el Código de Procedimientos Civiles.

23241. En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufiere la cosa vendida, sino a restituir al precio que haya producido la venta.⁴

De igual manera que los autores anteriores, no determina claramente en qué momento se perfecciona la venta judicial para efectos de la transmisión de propiedad quedando en la oscuridad el punto de partida de la transmisión de los derechos y su consecuente oposición frente a terceros.

El profesor Miguel Ángel Zamora y Valencia en su libro “Contrato Civiles” señala, con relación a la compraventa judicial, lo siguiente:

El contrato de compraventa judicial. Aun cuando la ley califique como “venta judicial” la enajenación forzada en almoneda, subasta o remate públicos de bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener la liquidez de esos bienes para pagar a s acreedor el monto total o parcial de su crédito, tal operación técnicamente no es una compraventa.

No debe confundirse el momento de la enajenación de los bienes, con el otorgamiento del documento que, cuando se refiere a bienes, es necesario para la validez del acto.

El hecho de que la ley equipare a la enajenación forzada en los términos apuntados con el contrato de compraventa, es sólo para los efectos de lograr una mejor calificación e interpretación de esa figura.

No es un contrato, porque 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 conformidad con el procedimiento, su consentimiento es irrelevante para la enajenación del bien.

Por otra parte, ni una ni otra persona, ni aun el juez del conocimiento fijan el precio en que se remata 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 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 ni respecto del precio, no puede hablarse de contrato y menos de contrato de compraventa.

La llamada venta judicial y técnicamente enajenación forzada de bienes como consecuencia de un procedimiento judicial, se rige respecto de la sustancia del

⁴ SEPÚLVEDA SANDOVAL Carlos, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2006.

acto y de sus efectos, por las disposiciones de la compraventa civil, con las excepciones que se señalan en el capítulo correspondiente y respecto a los términos y condiciones en que deban verificarse, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles (2323).

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 en favor del mejor postor. La transmisión del 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 translación.

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 acto 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.

Solo 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 translación 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.

No pueden adquirir bienes por remate, bajo sanción de nulidad absoluta del acto (8) ni por sí, ni por interpósita persona, el secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados o fiadores; los peritos que hayan valuado los bienes, ni los albaceas o tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente (2324).

Las enajenaciones judiciales se harán, por regla general, en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas (2325).

En estas operaciones, si el adquirente sufre evicción, el ejecutado sólo está obligado a restituir “el precio que haya producido la venta” (2141).

Por último, el ejecutado no tiene la obligación de responder por los vicios ocultos, ya que se supone que los peritos, al valorar los bienes dentro del procedimiento judicial, tomaron en cuenta esos vicios para determinar el valor que sirviera de base al remate (2162).⁵

⁵ ZAMORA Y VALENCIA Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2007.

Si bien este autor se planta en decir que: "...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 en favor del mejor postor", no advierte la existencia de dos momentos, uno cuando se realizan los ofrecimientos por parte de los postores en la audiencia de remate y el juez "finca el remate" y el otro cuando emite una sentencia llamada interlocutoria en la que se "aprueba" el remate, dejándonos con la duda de cuando se verificó la transmisión de la propiedad.

Como se podrá percatar el lector, existe una variedad de opiniones con relación a la venta judicial, en virtud de que las disposiciones que se encuentran establecidas en los artículos 2323 a 2326 del Código Civil Federal, no dejan clara cuál es la verdadera naturaleza de la compraventa.

El tema principal de este asunto es determinar en qué momento se perfecciona la compraventa judicial, ya que si seguimos la línea del artículo 2249, la compraventa se vuelve perfecta en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en precio y cosa, es decir, en el momento en que se mite el consentimiento, lo que no se transparenta en la venta judicial por no ser clara la forma en que se perfecciona el consentimiento.

Artículo 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.

Sobre el consentimiento algunos autores han hecho aportaciones para saber en qué momento se perfeccionan los contratos en los siguientes términos: El Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez refiere lo siguiente:

CONSENTIMIENTO.

A) La pluralidad de sujetos en el contrato.

Los contratos, como negocios jurídicos, son plurisubjetivos, o más claramente calificados a propósito, son pluripersonales, es decir, en virtud del acuerdo habido en su estructura, requieren para ésta dos o más voluntades cuya proyección coincidente integra el consentimiento, elemento éste primero en el orden de estudio de los que son elementos esenciales y al que para su presentación y comentarios destinamos este apartado. Es preferible ciertamente, dicho sea de paso, referirse a negocios pluripersonales como una derivación de lo que con tino anota ZAMORA Y VALENCIA, pues es equívoco referirse a negocios plurilaterales para hacer alusión a los negocios que requieren dos o más voluntades en su composición; con ello se evitan confusiones con los contratos unilaterales, a los que nos referiremos más adelante y que sí corresponde a los contratos por los cuales sólo una de las partes se obliga, como la promesa

unilateral, la donación, y el depósito gratuito, entre otros. ZAMORA Y VALENIA alude al respecto de negocios monosubjetivos y plurisubjetivos.

Así pues, los contratos no se integran con una sola voluntad, su primer elemento esencial no es una simple manifestación de voluntad, su integración requiere dos o más voluntades coincidentes y cuya concurrencia es calificada como consentimiento. Cualquier consideración en torno a éste, es en el concepto de esa pluralidad de voluntades. Recordemos al efecto, aquella ilustrativa consideración de BAUDRY LACANTINERIE Y BARDE con la que ponen de manifiesto la voluntad única en los negocios unipersonales y el consentimiento en los pluripersonales. “Yo puedo querer solo —señalan los autores citados—, pero —advierten— no puedo consentir solo, porque el consentimiento —concluyen—es un concurso de voluntades.” En realidad se puede querer solo pero no se puede consentir solo, para que alguien consienta, se necesita, en un planteamiento lógico, el querer previo del otro.

B) Sentidos amplio y restringido.

Todas las ideas anteriores nos ofrecen dos aceptaciones del consentimiento como elemento esencial del contrato con aplicación en dos diversos supuestos de presentación. Podemos tener en cuenta por una parte al consentimiento en sentido amplio como acuerdo de voluntades y por la otra al consentimiento en sentido estricto como aceptación. El acuerdo no prejuzga sobre qué voluntad se somete a la otra, sino simplemente toma en cuenta la convención; la aceptación por su parte supone una propuesta sugerente.

Así, el consentimiento como acuerdo, es el señalado, por ejemplo, en los artículos 1794 (supuesto lo previsto en los dos inmediatos anteriores), 1795 fracción IV, 1796, 1803 del Código Civil, en los cuales precisamente la utilización del vocablo podría substituirse por el acuerdo de voluntades como fórmula, por ejemplo: “Los contratos se perfeccionan por el mero acuerdo de voluntades...” (artículo 1796), o bien: “El acuerdo de voluntades puede ser expreso o tácito...” (artículo 1803).

No podemos decir lo mismo respecto de lo contenido en el artículo 1812, cuyo texto enuncia las situaciones consideradas por la ley como vicios del consentimiento, con referencia expresa al error, a la violencia y al dolo, según el cual el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo, supuesto este en el que consentimiento no sería adecuadamente considerado como el acuerdo de voluntades es decir. No procedería leer “el acuerdo de voluntades no es válido...”, pues si bien podría darse el caso de que las dos voluntades contratantes incurrieren en error, fueren violentadas o sorprendidas dolosamente, no es ésto lo previsible para los vicios, pues además de poco probable, quedarían sin ese tratamiento de nulidad los casos que la ley supone en la realidad o sean los relativos a la voluntad aceptante en la relación contractual; la ley se refiere en este caso ciertamente al consentimiento como aceptación, o sea, a que la aceptación no es válida si ha

sido dada por error, arrancada por violencia o sorprendida por dolo. Así pues, en la última disposición citada por consentimiento debe entenderse aceptación.

C) Plenitud volitiva

Precisamente relacionado ello con los vicios del consentimiento, dejemos dicho que las voluntades partícipes en la formación del consentimiento, requisito este a su vez para la estructura del contrato, deben estar configuradas con su correspondiente declaración o exteriorización, resultante de un proceso volitivo interno que sea su origen y su fundamento. Dicho en sentido opuesto, sea la voluntad que fuere, pues ellos es aplicable a cuanta voluntad participa en la configuración del consentimiento, deberá ser el resultado de un proceso mental interno, iniciado por concebir la posibilidad de contratar, reflexionarlo internamente con los factores razonables en un sentido y otro y decidir los términos y alcances de la contratación. Hasta este momento, aun la decisión, todo ha quedado en el fuero interno del sujeto titular de la voluntad correspondiente; de esa manera el proceso interno precede a una exteriorización de la voluntad congruente con aquél y así se manifieste y quede plasmada y sellada para integrar el consentimiento sano requerido para la integración del contrato.

Cualquier supuesto con el ensamble requerido de cada fuero interno con su respectiva declaración o exteriorización, si bien no perfecto, sí por lo menos lo suficientemente consistente, no dará al traste con las intenciones negociales de los intervinientes. En cambio, una voluntad interna sin exteriorización, es una voluntad estéril, sin trascendencia para el mundo de lo jurídico; todo quedará en intenciones; y por último una mera declaración sin verse precedida de un proceso interno congruente, puede devenir en una voluntad y por ende, en un consentimiento viciado, o inclusive hasta irreal, por ser tristemente hueco, sin solidez alguna, totalmente insubstancial al no tener más que la pura apariencia.

No es indispensable decíamos la perfección en el ensamble de cada voluntad; es suficiente su aproximación a ello, pues no debemos perder de vista, a lo cual nos referiremos más adelante, la posible participación de errores cometidos al contratar, pero intrascendentes en la vida de la figura contractual en la cual aparecen, como sucede precisamente con los errores llamados indiferentes; por el contra, con los errores vicio o nulidad o más agresivamente con los errores obstáculo y obstativo sí se lesiona la estructura del contrato en el que aparecen. Lo mismo podemos decir de algunos temores irrelevantes y otros verdaderos miedos alteradores de la libertad en la voluntad al contratar.

D) Consentimiento expreso y consentimiento tácito.

“El consentimiento —señala el artículo 1803 del Código— puede ser expreso o tácito.” “Es expreso —continúa en su texto— cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

En el texto transcrito están enunciados, ciertamente, los dos tipos de consentimiento en función a cómo se manifiestan partícipes las voluntades, es

decir, expresamente por una parte y tácitamente por la otra, con explicación de cómo tienen lugar una y otra.

Las voluntades en el consentimiento expreso se manifiestan de viva voz, con palabras o verbalmente (como la ley lo señala), por escrito, o sea, con la firma o la huella digital en su caso, o por signos inequívocos, como pueden ser las señas, sean movimientos corporales, guiños, y en general cualquier expresión para ofrecer o aceptar, que si bien no sea por palabra o firmas, de cualquier manera expresa ofrecimiento o conformidad. El consentimiento tácito tiene lugar cuando al no haber manifestaciones expresas, hay ciertos hechos o actos de los cuales se desprenden esas conformidades. Se está en el caso efectivamente ante una presunción, pues de esos hechos o actos conocidos por ser apreciables y apreciados por los sentidos, se hace derivar algo desconocido que no puede ser objeto de prueba directa, como en el caso es el consentimiento. Como tales, podemos citar la compra hecha en los autoservicios al colocar la mercancía comprada en los carros usados por la clientela para ese efecto, la compra del periódico sin pronunciar palabra o bien, la compra de una golosina, la toma de fotografías o el uso de un telescopio con el mero depósito de monedas en una máquina que trabaja precisamente con la inserción de monedas o fichas.

No bajo cualquier supuesto puede tener lugar válidamente el consentimiento tácito; los contratos que conforme a la ley requieren ser por escrito, es decir, los contratos formales, a los que después nos referiremos, necesitan invariablemente de consentimiento expreso, pues la firma o la huella son las manifestaciones de éste. El consentimiento tácito sólo puede darse en los contratos consensuales, o sean, aquellos que no requieren de formalidad alguna para celebrarse.

Desafortunadamente no se toca el tema relacionado con la emisión del consentimiento por parte de un tercero como el caso sucede en la venta judicial, en la que, como se sostiene en este trabajo, será el juez el que la emita en el momento en que se resuelva fincar el remate en favor de determinada persona.

El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia establece:

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

Como la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del género actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como éste siempre es un acto plurisubjetivo, la unión acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.

Ahora bien, esas voluntades deben estar acordes respecto de un objeto de interés jurídico y en relación con la materia contractual, ese objeto es la conducta proyectada como una prestación o como una abstención, ya sea para dar cierta cosa, prestar un servicios o realizar una abstención.

Por último, el consentimiento respecto de tal conducta, necesaria y forzosa-mente debe manifestarse o exteriorizarse de alguna manera para que tenga existencia social y por ende jurídica.

EL CONSENTIMIENTO ● COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA.—La voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento referida a la obtención de efectos jurídicos prevista en la norma.

En los actos plurisbujetivos, la unión acorde de voluntades de los sujetos que intervienen, en los términos señalados en la norma o supuesto jurídico, se llama consentimiento.

Por lo anterior, en el contrato, el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Si en un determinado supuesto no existiera esa unión o conjunción acorde de voluntades en los términos de la norma, podría existir o un hecho jurídico o uno o varios actos monosubjetivos que originarán consecuencias de derechos, pero no existiría un contrato, ya que es un elemento para la existencia de éste el que se dé ese consentimiento con la aceptación señalada.

LOS CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO son aquellos en que las prestaciones de las partes o los de una de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un solo acto, como en el arrendamiento y en el comodato.

El interés práctico de esta clasificación se manifiesta: Primero, en caso de resolución o nulidad del contrato deben las partes restituirse sus prestaciones en forma recíproca, lo que es perfectamente posible en los contratos de ejecución instantánea, pero no lo es en los de tracto sucesivo, porque existen prestaciones en ellos que quedan consumadas definitivamente y no es posible devolverlas, como el uso en un contrato de arrendamiento y por lo tanto la nulidad o la resolución del contrato sólo opera hacia el futuro en los de tracto sucesivo y en los instantáneos opera al pasado; y Segundo, para determinar si se estudian o no las causas de terminación o extinción del contrato, ya que los contratos de ejecución instantánea no tienen por qué estudiarse las causas de terminación del contrato por ejecutarse las prestaciones en un solo acto, pero sí tienen que estudiarse en los de tracto sucesivo, para determinar hasta qué momento deben continuar ejecutándose las prestaciones de las partes.

Hay contratos que generan obligaciones que pueden cumplirse en un solo acto, pero que necesariamente debe transcurrir cierto tiempo entre la fecha de su celebración y la del cumplimiento de la obligación. Tal sucede con los contratos de mandato, de prestación de servicios profesionales, de obra a precio alzado, entre otros. Estos contratos son instantáneos conforme al punto de vista señalado, pero por la circunstancia de que se necesita ese lapso a efecto de poder cumplir con la o las obligaciones que generan, es necesario equipararlos

a los de tracto sucesivo para el efecto de estudiar sus causas de terminación, ya que alguna circunstancia (ajena a la voluntad de las partes) o a una conducta de los interesados, puede hacer imposible el cumplimiento de la obligación, impedir ese cumplimiento o ser motivo de incumplimiento y, en cada caso en forma singular, dependerá de esa circunstancia o conducta la responsabilidad o no del deudor. En un contrato de mandato puede darse una revocación o renuncia del encargo y si éstas son extemporáneas harán responsable al autor de los daños y perjuicios originados a la otra parte (2596); pero la muerte del mandante o del mandatario antes del cumplimiento del encargo, no origina esa responsabilidad (2595). En el contrato de obra alzado, si el dueño se desiste de la obra, deberá pagar al empresario el valor de los materiales adquiridos, sus gastos y la ganancia que hubiera tenido de no mediar ese desistimiento. (2635)

De igual manera se deja de considerar a la emisión del consentimiento cuando se realiza en un procedimiento de venta judicial en la que el juez es el que sustituye en el vendedor la emisión del consentimiento y se concreta este cuando el juez “finca” el remate en favor de determinada persona.

Por su parte, Bernardo Pérez Fernández del Castillo refiere, en cuanto al consentimiento, lo siguiente:

CONSENTIMIENTO.

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Este debe recaer sobre el objeto jurídico y el material del contrato.

La manifestación de voluntad debe exteriorizarse de manera tácita, verbal, escrita o por signos indubitables.

El consentimiento en los contratos se integra con dos elementos: la oferta y la aceptación. Sin embargo “La diferencia entre propuesta y aceptación se hace irrelevante cuando una de las partes no presenta a la otra para su aceptación una propuesta conclusa, sino que ambas partes formulan conjuntamente el texto del contrato y posteriormente ambas manifiestan su conformidad suscribiéndolo. En este caso cabe decir que cada parte se halla al propio tiempo en la posición de proponente y de aceptante”

No hay consentimiento y por lo tanto acuerdo de voluntades.

1. Cuando hay un error en la naturaleza del contrato. Por ejemplo uno de los contratantes considera que por donación está adquiriendo un auto y el otro piensa que se lo está vendiendo.

2. Cuando hay error sobre la identidad del objeto. Una persona concerta con otra la enajenación de un rancho; el comprador se refiere al ubicado en el Estado de Morelos y el vendedor al que se encuentra en Guanajuato.

3. En los contratos *intuitu personae*, no hay consentimiento si hay error en la identidad de la persona, toda vez que se celebran tomando en cuenta la calidad de la persona. Por ejemplo cuando se dona una cosa a una persona y equivocadamente la recibe otra.

4. En algunas ocasiones se confunde el consentimiento con los tratos o acuerdos preliminares, en los que se ha conversado sobre el posible contenido del contrato. Los tratos no se consideran consentimiento pero cuando por dolo o mala fe de una de las partes hay divergencia entre los tratos y el contrato, se incurre en la culpa *in contraendo* que puede ser causa de nulidad del contrato.

¿Cómo se perfecciona el consentimiento entre presentes y entre ausentes?

Entre presentes, al instante, o sea en el mismo momento en que las partes expresan su voluntad.

Entre ausentes. Si es por teléfono o a través de cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de la oferta y la aceptación de ésta en forma inmediata, se considera como si estuvieran presentes (1805); si es por telégrafo.

Como se podrá percatar el lector, los autores coinciden en que el consentimiento se perfecciona por el acuerdo de las partes y tratándose de la compraventa éste contrato se perfecciona cuando las partes se ponen de acuerdo en precio y cosa lo que ratifica que la voluntad de las partes es la que determina el perfeccionamiento de la compraventa y de los demás contrato.

El perfeccionamiento del contratos de compraventa trae como principal consecuencia el que los bienes salgan del patrimonio de una persona y pasen al de la otra por meros efectos del contrato y de acuerdo a lo antes referido queda muy claro que esa transmisión se verifica en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en precio y cosa sin necesidad de que exista obligación de ningún tipo de tradición como refiere la ley.

Época: Quinta Época, Registro: 342449, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CX, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 236

COMPRAVENTA, PERFECCIONAMIENTO DE LA (REIVINDICACION, LEGISLACION DE CHIHUAHUA). La transmisión de la propiedad en favor del comprador, se efectúa por el simple perfeccionamiento del contrato, aunque la cosa no le hubiera sido entregada, de acuerdo con el artículo 2067 del Código Civil. En tales condiciones, el comprador está en aptitud de hacer valer la acción reivindicatoria, en los términos del artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles, por surtirse las condiciones de acreditar aquél su propiedad y de no estar el mismo en posesión del bien respectivo.

Amparo civil directo 4921/51. Bañuelos María del Patrocinio. 8 de octubre de 1951. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Carlos I. Meléndez no intervino en el asunto por las razones que constan en el acta. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

Época: Quinta Época, Registro: 358987, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XLVII, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 3868

COMPRAVENTA, EXISTENCIA DE LA. Los artículos relativos del Código Civil de 1884, disponen que la venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero; que la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo convenio de las mismas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho; que desde el momento que la venta es perfecta, conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro, el cumplimiento del contrato; y que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio contrario; por lo que si los contratantes se obligaron, uno a transferir la propiedad de un inmueble cierto y determinado, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero, y aún más, pactaron la forma de pago, estableciendo plazos desde la fecha del contrato, y es convino en que desde la firma del mismo, el comprador podría entrar en posesión del predio vendido y hacer construcciones en él, no cabe duda que están llenadas todas las condiciones intrínsecas de un verdadero contrato de compraventa, ya que una llamada condición suspensiva concertada y hecha consistir en que la transmisión del dominio del terreno vendido, no pasará al comprador sino cuando haya pagado en una partida o en cierto número de mensualidades determinadas, parte del precio, es contraria a la naturaleza del contrato de compraventa, en el sistema del citado Código Civil, según las disposiciones invocadas, pues siendo la esencia del contrato, que se transmita la propiedad desde que hay convenio en cosa y precio, una cláusula contractual que suprima o aplaze ese efecto, debe considerarse sin valor alguno; porque la sanción por falta de cumplimiento de dicha condición, que hace no llevar adelante la compraventa, quedando obligados ambos contratantes a devolver o indemnizar lo que hubiesen recibido, está indicando que, en realidad, no se trata de una condición suspensiva, sino más bien de una condición resolutoria, y que los contrayentes entendieron celebrar el citado contrato, desde que convinieron en cosa y precio, ya que sólo se resuelve o rescinde un contrato cuando está perfeccionado; por otra parte, la circunstancia de que el contrato sólo conste en una minuta o borrador, únicamente da derecho a los interesados, para exigir que se otorgue y firme la escritura respectiva, de acuerdo con los dispuesto por el artículo 90. del Código de Procedimientos Civiles de 1884.

Recurso de súplica 155/32. De la Lama y Basurto, S.A. 7 de marzo de 1936. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Luis Bazdresch. La publicación no menciona el nombre del ponente.

De nueva cuenta, como los anteriores autores, deja de considerar la oportunidad de que un tercero pueda emitir el consentimiento para que se pueda perfeccionar la compraventa judicial y por lo mismo no nos aporta

elementos que puedan llegar a entender a partir de qué momento se transmite la propiedad del bien objeto de la enajenación judicial.

III. DENOMINACIÓN DE LA COMPRAVENTA JUDICIAL

La corte ha contribuido en que los elementos de la venta judicial no queden muy bien determinados si desde los propios criterios que ésta emite, se olvidan de lo que se establece en el art. 2323 del Código Civil Federal y deciden eliminar a la venta judicial llamándola ejecución forzada emitiendo algunos criterios a través de los cuales se puede identificar algunos elementos.

REMATE O VENTA JUDICIAL. EL JUZGADOR DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO PARA TODAS LAS PARTES INVOLUCRADAS. Las ventas judiciales son procedimientos de «ejecución forzada», que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria. En otras palabras, son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación. Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago se ordena el embargo de bienes del deudor. Ahora bien, uno de los principios del remate judicial, es el de «mayor beneficio para todas las partes involucradas», lo que se traduce, entre otras acciones, en que el juzgador que lleva a cabo la venta judicial debe intentar que el precio en el que se finque el remate sea lo más elevado posible, en el menor tiempo posible, ya que de lo contrario, si el remate se prolonga más de lo necesario, el valor del bien inmueble es susceptible de reducirse en cada almoneda, lo cual no causa beneficio a ninguna de las partes en el procedimiento de ejecución.

Época: Décima Época, Registro: 2011437, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, Abril de 2016, Tomo II
Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CII/2016 (10a.), Página: 1140

Contradicción de tesis 331/2014. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 8 de julio de 2015. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimitad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia toda vez que no contiene el tema de fondo que se resolvió en la contradicción de la cual deriva.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de abril de 2016 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Asimismo, en el siguiente criterio han señalado desde un punto de vista equivocado según este trabajo sobre el perfeccionamiento el perfeccionamiento del contrato de compraventa, en los siguientes términos:

VENTA JUDICIAL. LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES OCURRE CUANDO SE DICTA LA RESOLUCIÓN QUE FINCA EL REMATE, CONSIDERANDO QUE LA MISMA QUEDE FIRME. Para algunos tratadistas la venta judicial constituye una modalidad; para otros, es una figura jurídica distinta que ni siquiera debe clasificarse dentro del régimen de los contratos. Rafael Rojina Villegas afirma que es un acto jurídico de autoridad que se presenta con características propias del mismo que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa; por lo tanto, no existe el consentimiento que es el elemento esencial de todo contrato; en consecuencia, no podemos hablar de un acto de esa naturaleza no obstante que el Código Civil considere que, por lo que se refiere a las obligaciones de comprador y vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria, pues ello quiere decir simplemente que se imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario. Pero, tratándose del remate, la enajenación se realiza por un acto jurídico de autoridad donde concurre la decisión del Juez con la voluntad del adquirente para la enajenación de los bienes. Por ello se considera que si el dueño de la cosa firma voluntariamente la escritura que ordena el Juez existe el contrato; pero, si no lo hace, en su rebeldía la firmará el Juez. Aunque en el caso el dueño de los bienes o ejecutado no esté conforme en otorgar la escritura pública. Así no existe sino una apariencia de contrato, porque propiamente el acto jurídico de la firma es consecuencia del remate o venta judicial de la cosa; si el dueño da su conformidad firmando, no significa que en ese momento se traslade la propiedad, ya que así, sustancialmente la enajenación se llevó a cabo en la subasta pública con o sin la conformidad del ejecutado. Tales conclusiones se fundan en la interpretación del artículo 2323 del Código Civil donde no se exige el otorgamiento de la escritura pública como requisito para la transmisión del dominio del bien que, en todo caso, deberá firmar el ejecutado o el Juez en su rebeldía, de modo que se debe acudir a las reglas generales para establecer el momento en que se transfiere la propiedad. Entonces, si la venta judicial es perfecta desde que el Juez aprueba la subasta, la transmisión del dominio del bien se da en ese momento, considerando que dicha resolución quede firme, sin importar que la escritura se otorgue posteriormente, porque esto último es una formalidad prescrita por la ley.

Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo en revisión 239/2010. Luis Fernando Flores Ramírez. 26 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Benjamín Garcilazo Ruiz.

Época: Novena Época, Registro: 163523, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Octubre de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: I.7o.C.149 C, Página: 3224.

Criterio que no satisface las inquietudes que se han señalado en este trabajo, ya que en la parte final del criterio, únicamente se concreta el tribunal que emite la resolución a decir que la venta se perfecciona cuando se emite cuando el juez aprueba la subasta, olvidándose del tema del fincamiento del remate el cual forma parte del procedimiento y lo pasa por alto el tribunal, concentrándose en decir que no es hasta que se emite la escritura sino cuando se aprueba el remate confirmando el criterio del artículo 2249 del Código Civil Federal, pero dejándonos sin una certeza en cuanto al momento en que operó la transmisión de propiedad.

IV. ELEMENTOS DEL PROCEDIMIENTO QUE FUERON OLVIDADOS POR LOS AUTORES Y POR EL TRIBUNAL QUE EMITIÓ EL CRITERIO MENCIONADO

IV.I. PRECISIÓN TERMINOLÓGICA

IV.I.I. *Remate*

En sentido amplio, abarca todo el procedimiento que tiende a la venta judicial de los bienes embargados hasta llegar a la adjudicación de los mismos y la consecuente aplicación del producto de la venta y, en sentido estricto, comprende la venta propiamente dicho a una persona determinada por haber sido considerada mejor su postura.

Para algunos de los autores señalados, el remate es un acto jurisdiccional en el cual el juez se sustituye procesal y civilmente al deudor ejecutado, y hace lo que éste debiera hacer voluntariamente: vender el bien para pagar a sus acreedores. Para otros, el remate implica la declaración formulada por el juez en vía de apremio respecto de una de las posturas hechas en la correspondiente subasta en el caso de que hubieses sido varias—, o la de ser aceptable la que se hubiere hecho con el carácter de única.

El remate judicial es un procedimiento de venta forzosa en pública almoneda o subasta, que tiene tres momentos; (i) El avalúo, (ii) La subasta o remate y; (iii) La entrega del precio, el otorgamiento de la escritura y pago al acreedor ejecutante.

Conforme a lo anterior, el remate es el conjunto de actos jurídicos realizados por la autoridad judicial que llevó a cabo la ejecución, por medio de los cuales procede a vender forzada, públicamente y, por regla general, en el local del juzgado de los bienes embargados, al mejor postor, en ejercicio del poder de coacción, pudiera decirse, delegado por el Estado, con la finalidad de satisfacer con su precio una obligación de condena impuesta u homologada.

Algunos autores de los que referimos al inicio de este trabajo sostienen que el remate es la institución jurídica en cuya virtud la autoridad estatal transmite el dominio de un bien mueble o inmueble embargada, a una persona física o moral que ha reunido los requisitos legales para adquirirla dentro de la vía de apremio.

Conforme a tal definición, sus elementos son:

A) Es una institución jurídica dado que hay un conjunto de “relaciones jurídicas” unificada con vista a una finalidad común consistente en la ejecución de una sentencia. Esas relaciones incluyen: (i) El avalúo, (ii) El certificado de libertad de gravámenes, (iii) La postura legal, (iv) La publicación de la convocatoria al remate, (v) La adjudicación, (vi) El fincamiento del remate, (vii) La aprobación del remate, (viii) El otorgamiento de la escritura pública y (ix) La entrega de la posesión.

B) La consecuencia jurídica más relevante del remate es la transmisión de dominio. El bien se traslada del patrimonio del deudor al patrimonio de la persona que ha manifestado su voluntad de adquirirlo en la llamada venta judicial sin decir ¿cuándo?

C) El bien enajenado puede ser un bien mueble o inmueble. Tal precisión es importante, por las reglas específicas para el remate de bienes inmuebles son distintas en comparación con las habidas para los bienes muebles.

D) El bien que se enajena ha sido embargado, es decir, se rematan bienes embargados. No se concibe la venta judicial en remate de un bien que previamente no haya sido embargado, se trata de un requisito sine qua non para el remate.

E) El consentimiento se integra por la proyección concurrente y coincidente de dos voluntades; una la de una persona física o moral, que se ha manifestado en el sentido de adquirir el bien y; otra, la de la autoridad estatal —que incluyendo tanto la judicial en procedimientos civiles como la administrativa en procedimientos administrativos y fiscales— que actúa con todo el imperio que corresponde al poder público sustituyendo la voluntad del propietario del bien embargado.

F) Se dice que no basta la manifestación de voluntad del adquirente en remate sino que es necesario que se satisfagan todos y cada uno de los requisitos que el legislador ha establecido para la venta judicial y que debe revisar que se hayan cumplido por de la autoridad que está ejecutando.

G) El remate forma parte de la vía de apremio, es decir, del proceso de ejecución forzada cuando el deudor ha dejado de cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de una sentencia judicial, de una interlocutoria, de

un auto firme, de un convenio judicial, de una transacción o de un laudo arbitral.

Considerando lo anterior cabe concluir que el remate abarca un conjunto de actos o procedimientos a cargo de la autoridad estatal-judicial o administrativa—, en vía de apremio, que tiene como propósito hacer líquidos los bienes previamente embargados, mediante su enajenación forzosa, pública y a título oneroso, dado el incumplimiento de ciertas obligaciones del propietario de ellos, para aplicar el producto de la enajenación al pago de sus deudas a que ha sido condenado.

IV.I.II. *Subasta y almoneda*

La subasta se refiere a la venta pública que se hace al mejor postor. Que sea pública conlleva la oportunidad para que concurren a la enajenación de un bien todas las personas que quieran adquirirlo, siempre que satisfagan los requisitos que en cada caso se establezca, bajo la base de que transmitirá el dominio al mejor postal, es decir, a quien ofrezca el precio más alto.

La almoneda, por su parte, alude a la venta en pública subasta. En consecuencia, podemos considerar que gramaticalmente hay una equivalencia de significación entre subasta y almoneda, así como una relación sumamente estrecha de estos términos con el remate, ya que se le requiere la venta a través de subasta o almoneda.

Precisamente este es el sentido que le dan a dichos conceptos los artículos:

564: “Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en el título...” y

565: “Todo remate de bienes raíces será público...”, ambos del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Si, como concluimos en el punto anterior, la enajenación es, forzosa, pública y a título oneroso; lo público conlleva en que sea en subasta o almoneda.

IV.I.III. *Venta pública de bienes*

La venta pública de bienes a través del remate tiene lugar cuando: primero, se han embargado bienes ya sea como resultado de una sentencia condenatoria dentro de un juicio ordinario, o bien por ejercer la acción correspondiente en un juicio ejecutivo y; segundo, se ha dictado sentencia dentro del juicio especial hipotecario.

El supuesto, objeto de nuestro análisis, obedece al principio de que sólo pueden ser rematados los bienes previamente embargados.

Para proceder al remate de los bienes embargados, si estos son bienes inmuebles, el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México ordena satisfacer los siguientes requisitos.

A) Exhibir el certificado de libertad de gravámenes. El artículo 566 del código en cita establece, como regla general, que:

Art. 566. "...la parte interesada deberá exhibir el certificado de gravámenes de los últimos diez años..."; a menos que "... en autos obre ya un certificado que se refiere a la parte de dicho lapso..." supuesto en el cual "... solo se exhibirá el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél hasta la (sic) en que se solicite".

El certificado de libertad de gravámenes contendrá, entre otros datos, los gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales vigentes sobre la finca.

La razón de tal requerimiento estriba, fundamentalmente, en que los acreedores que no fueron parte del juicio, pero cuyos derechos aparecen inscritos en el Registro, sean llamados al remate de modo que tengan la oportunidad de deducir sus derechos sobre los bienes embargados y; además, puedan ejercitar los derechos contenidos en el artículo 568 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

B) Avalúo. Este requisito se establece para fijar la postura legal y para así poder convocar a la subasta o almoneda.

C) Convocatoria de postores. Una vez practicado el avalúo el promotor de la vía de apremio deberá solicitarle al juez que señale día y hora para que tenga verificativo la pública subasta. Fijada la fecha y hora se debe hacer la convocatoria a pública subasta a fin de llamar a las personas que pudiesen estar interesadas en adquirir los bienes embargados. Estas personas reciben el nombre de postores.

En cuanto al contenido de la convocatoria el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México es totalmente omiso; por tanto, la doctrina y la jurisprudencia han tenido que llenar esa laguna. La convocatoria debe contener: (i) Descripción, ubicación y características generales del bien objeto del remate (ii) El precio fijado en el avalúo, (iii) El monto de la postura legal; (iv) El número del juzgado en que se llevará a cabo el remate; (v) El número de expediente en el que se tramita el procedimiento de ejecución; (vi) La naturaleza del proceso; (vii) El nombre de los litigantes y; (viii) El día y la hora señalados por el juez para que tenga verificativo la almoneda.

D) Postura legal. Es postura legal el ofrecimiento escrito de un precio y de unas condiciones de pago hechas por una persona interesada en adquirir los bienes que se intentan rematar.

E) Audiencia de remate. El día y hora señalados en la convocatoria se reunirán, por regla general, en el local del juzgado el ejecutado, el ejecutante y los postores para proceder al remate de los bienes.

Para dar principio a la audiencia el juez, observando lo previsto por el artículo 579 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, deberá: (i) Personalmente, pasar lista de los postores presentados; (ii) Conceder media hora para admitir nuevos postores; (iii) Transcurrido ese tiempo, declarar que procederá al remate y que ya no admitirá nuevos postores y; (iv) Revisar las propuestas presentadas desechando las que no tengan la postura legal, así como aquellas que no estuviesen respaldadas con el billete de depósito respectivo.

El desarrollo de la audiencia de remate, en primera almoneda —de acuerdo con el artículo 580 y 582 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. El desarrollo de la segunda y tercera almoneda se rige por los mismos lineamientos, con excepción de los valores que sirven para fijar la postura legal.

F) Aprobación del remate. En el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México no hay una referencia explícita a la aprobación del remate. En todo caso, se infiere de texto de algunos artículos, tales como;

Art. 571: “Antes de aprobarse el remate, podrá el deudor liberar sus bienes... Después de aprobado quedará la venta irrevocable”,

Art. 580: “...declara el tribunal fincado el remate a favor del postor que hubiere hecho aquélla y lo aprobará en su caso. La resolución que apruebe o desapruebe el remate será apelable...”;

Art. 581: “Al declarar aprobado el remate...” y,

Art. 588: “Aprobado el remate...”.

En este sentido, es de suma importancia no confundir dos términos procesales muy similares entre sí: fincamiento del remate y aprobación del remate; dado que guardan notables diferencias, principalmente en lo que se refiere a las consecuencias jurídicas que generan.

El fincamiento del remate a favor de la persona que hizo el mejor ofrecimiento produce dos efectos: (i) por una parte, pone fin a la audiencia de remate, o sea, impide que se formulen nuevas pujas tanto de los demás postores como del ejecutante y; (ii) por otra, consideramos que se transmite la propiedad porque se ha emitido el consentimiento en el precio por parte de alguno de los postores, por lo que deberá ser a partir de esta fecha en que se produzca la transmisión de la propiedad sujeta, consideramos, a una

condición resolutoria, esto es, que no se emita una resolución que desapruebe el remate porque no se cumplieron algunos de los requisitos que se han señalado.

El pronunciamiento que haga el juez sobre la aprobación del remate: “auto de aprobación del remate”, debe producir el efecto únicamente de confirmar que se ha transmitido el dominio de los bienes rematados a favor de quien se fincó el remate y por lo tanto, cualquier derecho que se pretenda oponer en contra del bien objeto del remate, necesariamente tendrá que ser anterior a la fecha del fincamiento del remate.

Confusión nos crea lo que refiere el artículo 571 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México:

Art. 571 “... Después de aprobado quedará la venta irrevocable”, debiendo añadir desde la fecha del fincamiento para no dejar lugar a dudas, ya que, ¿qué pasa si el dictado de la sentencia tarda meses o años?, ¿quedará en el limbo la titularidad de la propiedad?, por eso es que se propone en este trabajo que se haga una modificación a la ley procesal para que se establezca que la propiedad se transmite en el momento del fincamiento sujeto a que no se resuelva de manera contraria en la aprobación del remate.

Pensar lo contrario anularía la referencia que ordena el artículo 2323 al diverso artículo 2249 del Código Civil de esta ciudad que sostiene que la compraventa es perfecta desde que hay acuerdo entre precio y cosa aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

No estamos de acuerdo en pensar que los efectos traslativos de dominio se dan con la aprobación del remate ya que como se ha citado, la enajenación debe considerarse como perfecta desde el momento del fincamiento.

Es importante considerar adicionalmente que, la condición resolutoria que se propone quede sujeto el remate, es precisamente que debemos esperar a que la sentencia quede firme: es decir, que el resolución no haya sido apelado, o bien promovida la apelación aquella hubiese sido confirmado, pues en el segundo párrafo del artículo 580 dice que

Art. 580. “...La resolución que apruebe o desapruebe el remate será apelable...”, y si se considera que ya hay compraventa sujeta a condición, es más fácil determinar el nacimiento de actos jurídicos derivados de la operación.

Otro elemento importante en la venta judicial es la Consignación del precio y pago al ejecutante.

Para que la enajenación sea perfecta radica en que la persona a favor de que se fincó el remate consigne el remanente del precio ante el juez en el plazo que él señale en el auto de aprobación del remate.

De no hacerlo, la enajenación dejará de tener efecto como lo ordena el segundo párrafo del artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México:

Art. 588. "...Si el comprador no consignare el precio en el plazo que el juez señale, o por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiera celebrado, perdiendo el postor el depósito a que se refiere el artículo 574, que se aplicará por vía de indemnización, por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado.

Luego, pensar en una condición resolutoria, implicaría que de no cumplirse ese o cualquier otro requisito, no quedaría aprobado el remate, pero los efectos de la transmisión ya quedaron debidamente determinados.

Uno de las últimas etapas es el "Otorgamiento y firma de escritura".

El artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México señala que dentro de los tres días siguientes a que se apruebe el remate el juez ordenará que se otorgue la escritura de adjudicación a favor del "comprador" y que se le entreguen los bienes rematados.

No obstante el otorgamiento y firma de escritura no podrá hacerse sino hasta que se consigne el precio, en términos del artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y además, el auto de aprobación que firme.

Así las cosas, vale insistir en que la transmisión de dominio tiene lugar con el fincamiento y ratificada la condición con el auto de aprobación del remate y que la escritura sólo le da forma legal a la adquisición.

Finalmente entramos al tema de la "entrega de la posesión de los bienes".

El artículo 590 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México dispone que una vez otorgada la escritura se le entregarán al "comprador" los títulos de propiedad y se le dará la posesión de los bienes, para lo cual el juez podrá dar las órdenes que sea necesarias.

La Corte se ha pronunciado al respecto y ha señalado lo siguiente:

ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN. El artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal prevé la entrega inmediata de la posesión de un inmueble en dos supuestos específicos: 1) a la persona que corresponda derivado de una sentencia o determinación en la que así se ordena; y, 2) a la persona a cuyo favor se fincó el remate aprobado. En este último supuesto, para que pueda materializarse dicha entrega es menester que, acorde al análisis sistemático de los artículos 581, 589 y 590 del ordenamiento legal citado, una vez aprobado el remate y consignado el precio de la venta, y ante la contumacia de la parte vencida, el Juez firme la escri-

tura respectiva, con el objeto de formalizar la adjudicación y entregar tanto el título de propiedad, como la posesión del inmueble. Lo anterior, porque acorde a la exposición de motivos relativa a la reforma al mencionado numeral 589, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de noviembre de 2007, el legislador sostuvo que la razón de dicha formalización atiende a que la firma de la escritura es un acto que no sólo atañe al cumplimiento de una obligación civil que un acreedor puede exigir, sino a una orden judicial, como parte conclusiva del procedimiento que se ejerce en vía de apremio y en la que el Juez hace efectiva su resolución soberana; de lo que se colige que esas disposiciones no generan duda de la intención del legislador y, por tanto, que la autoridad judicial esté obligada a su aplicación literal, es decir, conforme a la letra de la ley, como ordena el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Época: Décima Época, Registro: 2012872, Instancia: Plenos de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 35, Octubre de 2016, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/38 C (10a.) Página: 966.

Pleno En Materia Civil del Primer Circuito. Contradicción de tesis 4/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Octavo y Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de septiembre de 2016. Mayoría de diez votos de los Magistrados María del Carmen Aurora Arroyo Moreno, Jaime Aurelio Serret Álvarez, Ethel Lizette del Carmen Rodríguez Arcovedo, Eliseo Puga Cervantes, Carlos Manuel Padilla Pérez Vertti, Elisa Macrina Álvarez Castro, María del Refugio González Tamayo, Marco Polo Rosas Baqueiro, Martha Gabriela Sánchez Alonso y Arturo Ramírez Sánchez. Disidentes: Víctor Francisco Mota Cienfuegos, Fernando Rangel Ramírez, Adalberto Eduardo Herrera González y Alejandro Sánchez López. Ponente: Martha Gabriela Sánchez Alonso. Secretaria: Reyna María Trejo Téllez.

Tesis y/o criterios contendientes:

Tesis 1.3o.C.34 C (10a.), de rubro: “ADJUDICACIÓN POR REMATE JUDICIAL. LA PROTOCOLIZACIÓN O ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, NO CONSTITUYE UN REQUISITO NECESARIO PREVIO A PONER AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL BIEN.”, aprobada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XIII, Tomo 4, octubre de 2012, página 2361 y

El sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo en revisión 298/2015.

Esta tesis se publicó el viernes 21 de octubre de 2016 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 24 de octubre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Interpretación que tristemente nos lleva a continuar con el positivismo formal que se había intentado poner en duda, para dar paso al análisis de reglas y principios como refiere Alexi o las reglas de optimización como analiza Dworkin, mismas que no fueron tema en la sentencia que se emitió al respecto.

V. CONCLUSIONES

1. El artículo 2323 del Código Civil Federal advierte dos momentos en la compraventa judicial: (i) todo lo que tenga que ver con la sustancia del contrato, es decir, consentimiento, objeto, forma, licitud en el motivo fin del acto, ausencia de vicios en el consentimiento etc., deberá regirse por el título de la compraventa y (ii) todo lo que tenga que ver con el procedimiento de la venta judicial o venta forzada se deberá tramitar en los términos que se fijen en el código de procedimientos civiles; es decir, todo lo que tenga que ver con el certificado de libertad de gravámenes, el avalúo, los edictos para convocar postores, el procedimiento y calificación de las posturas y finalmente el fincamiento del remate y su aprobación.

2. Los autores consultados no precisan de forma clara en qué momento se perfecciona el consentimiento en la venta judicial. Sólo se advierten los tipos de operaciones que se ponen en consideración de un juez pero no señalan cuando se genera la transmisión de propiedad en virtud de una venta judicial.

3. La corte ha contribuido en que los elementos de la venta judicial no queden muy bien determinados si desde los propios criterios que ésta emite, se olvidan de lo que se establece en el art. 2323 del Código Civil Federal y deciden eliminar a la venta judicial llamándola *ejecución forzada* emitiendo algunos criterios a través de los cuales se puede identificar algunos elementos.

4. El remate, en sentido amplio, abarca todo el procedimiento que tiene a la venta judicial de los bienes embargados hasta llegar a la adjudicación de los mismos y la consecuente aplicación del producto de la venta y; en sentido estricto, comprende la venta propiamente dicho a una persona determinada por haber sido considerada mejor su postura.

5. La subasta se refiere a la venta pública que se hace al mejor postor. Que sea pública conlleva la oportunidad para que concurran a la enajenación de un bien todas las personas que quieran adquirirlo, siempre que satisfagan los requisitos que en cada caso se establezca, bajo la base de que transmitirá el dominio al mejor postor, es decir, a quien ofrezca el precio más alto.

6. La venta pública de bienes a través del remate tiene lugar cuando: primero, se han embargado bienes ya sea como resultado de una sentencia condenatoria dentro de un juicio ordinario, o bien por ejercer la acción correspondiente en un juicio ejecutivo y; segundo, se ha dictado sentencia dentro del juicio especial hipotecario.

7. El fincamiento del remate a favor de la persona que hizo el mejor ofrecimiento produce dos efectos: (i) por una parte, pone fin a la audiencia de remate, o sea, impide que se formulen nuevas pujas tanto de los demás postores como del ejecutante y; (ii) por otra, consideramos que se transmite la propiedad porque se ha emitido el consentimiento en el precio por parte de alguno de los postores, por lo que deberá ser a partir de esta fecha en que se produzca la transmisión de la propiedad sujeta, consideramos, a una condición resolutoria, esto es, que no se emita una resolución que desapruebe el remate porque no se cumplieron algunos de los requisitos que se han señalado.

El pronunciamiento que haga el juez sobre la aprobación del remate: “auto de aprobación del remate”, debe producir el efecto únicamente de confirmar que se ha transmitido el dominio de los bienes rematados a favor de quien se fincó el remate y por lo tanto, cualquier derecho que se pretenda oponer en contra del bien objeto del remate, necesariamente tendrá que ser anterior a la fecha del fincamiento del remate.