

# VENTA JUDICIAL

## ANÁLISIS SOBRE SU NATURALEZA JURÍDICA Y DE ALGUNAS DE SUS CUESTIONES PRÁCTICAS EN EL DISTRITO FEDERAL

José Antonio Sánchez Barroso



### I. INTRODUCCIÓN

José Barroso Figueroa se distingue por ser un hombre culto, sensible y apasionado. Cualquier persona que haya tenido la oportunidad de conocerlo en su rol profesional como abogado postulante, servidor público, catedrático o funcionario universitario; incluso en un ámbito más personal como amigo, compañero o familiar en más de una ocasión habrá podido corroborar que es un magnífico conversador y que sus conocimientos van más allá de lo jurídico. Al escribir estas líneas recuerdo con agrado innumerables horas de tertulia que él y yo hemos tenido en las que me ha contagiado su amor por la literatura, la poesía, la pintura y la música. Con él se puede discutir cualquier tema, desde los diálogos de Aquiles en la *La Ilíada* hasta los errores de la selección mexicana de fútbol.

Su lectura de refinado gusto, su afición por el estudio y su espíritu observador e inquieto lo han posicionado como uno de los más grandes juristas de nuestro país y como uno de los maestros más queridos y admirados de la Universidad Nacional Autónoma de México. Su impecable trayectoria profesional ha sido reconocida con infinidad de premios y distinciones; uno de ellos, la medalla “Al talento y al saber” otorgada por el entonces Presidente de México, Ernesto Zedillo Ponce de León. Su actividad académica también ha sido reconocida tanto en la universidad como fuera de ella. Una de las distinciones más significativas en este sentido ha sido medalla “Prima de Leyes Instituta”, la condecoración más alta que otorga la Facultad de Derecho.

Quienes hemos sido sus alumnos sabemos con qué profundidad aborda cada uno de los temas de la asignatura pero, además, de la simpatía y cor-

dialidad con la que se conduce en las clases. Sus bastos conocimientos jurídicos y su amplia experiencia profesional han calado en los alumnos de la universidad por casi cincuenta años.

Profundo conocedor del derecho, ávido lector, magnífico orador, de padecer exquisito, de trato siempre caballeroso, de convicciones firmes, de personalidad recia, diligente y acometido, líder nato, excelente esposo y padre, maestro dedicado, y triunfador sobre la muerte, ese es José Barroso Figueroa a quien el Colegio de Profesores de Derecho Civil, bajo la presidencia del Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, ha decidido publicar un libro en un merecido homenaje.

El análisis que formulo en este trabajo lo hago como una muestra de agradecimiento a mi tío por el invaluable apoyo que me ha brindado —sin el cual no hubiese logrado muchas cosas— y por la confianza que ha depositado en mí, que me ha convertido en custodio de un linaje el cual he de procurar que permanezca incólume y trascienda más allá de nosotros.

El presente trabajo tiene como objetivo hacer un análisis jurídico de la venta judicial a partir del estudio que hagamos de los principales aspectos sustantivos de la compraventa en general; así como de los principales aspectos adjetivos del remate. El análisis involucra tanto lo relativo a la naturaleza jurídica de la figura como aquellas cuestiones de índole práctico que merecen especial atención por parte del operador jurídico.

Nuestro análisis parte de la siguiente premisa: conocer cuál es la verdadera naturaleza jurídica de la venta judicial nos permitirá, en primer lugar, conocer mejor su tratamiento jurídico y, en su caso, poseer los elementos teóricos necesarios para esgrimir las críticas pertinentes y; en segundo lugar, reconocer aquellas cuestiones que aún no están resueltas ni por la doctrina ni por la jurisprudencia y fijar una postura en torno a ellas.

Por razones metodológicas delimitaremos nuestro estudio al Distrito Federal. Únicamente abordaremos lo que concierne a las personas físicas y al remate en vía de apremio de bienes inmuebles. Por tanto, dejamos para otro momento un estudio de derecho comparado con las legislaciones de otros Estados, las reglas particulares aplicables a las personas morales y lo referente a otros procedimientos de remate fuera de la vía de apremio en materia civil.

## II. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El CCDF define a la compraventa en el artículo 2248 del modo siguiente: “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”.

Son dos las críticas que la doctrina suele hacer a dicho dispositivo en lo que a su redacción se refiere. La primera tiene que ver con la fórmula que utiliza: “*se obliga a transferir*”, que puede llevar al error de considerar que la principal obligación del vendedor es de hacer, consistente en la transmisión de la propiedad en el futuro; cuando en realidad no es así. Lo cierto es que en virtud de la compraventa el vendedor no se obliga a transmitir la propiedad, sino más bien la transmite.<sup>1</sup> El contenido del artículo 2014 del CCDF permite llegar a esa conclusión: “En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato...”.

Al respecto, DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ señala que transmitir la propiedad no es en sí mismo un fenómeno fáctico realizable por medio de una acción del vendedor —como sí sucede en la obligación de entregar la cosa la cual se cumple, precisamente, entregándola—, se trata en todo caso de una transmisión jurídica sin más manifestación exterior que la celebración del contrato. Si en verdad existiese la obligación de transmitir la propiedad a cargo del vendedor serían necesarias dos intervenciones de parte suya: la manifestación de voluntad en el contrato por el que se obliga a transmitir la propiedad y la intervención para cumplir con la obligación.<sup>2</sup> Esto sería absurdo. Los efectos traslativos de dominio en la compraventa son su esencia.<sup>3</sup>

Para ZAMORA Y VALENCIA en los contratos traslativos de dominio se producen dos tipos de efectos: por una parte, el efecto de transmitir la propiedad del bien objeto del contrato y; por otra, la creación de diversas obligaciones, tales como: entregar la cosa por parte del enajenante o, en los contratos onerosos, entregar la contraprestación por parte del adquirente. La transmisión de dominio en este tipo de contratos no es una obligación del enajenante pues, por un lado, toda obligación conlleva en sí misma la posibilidad de incumplimiento y; por otro, el cumplimiento exige una manifestación de conducta del deudor. En definitiva, si se cumplen con los requisitos legales que en cada caso se requieran, la transmisión de dominio se produce indefectiblemente.<sup>4</sup>

Tomando en cuenta lo anterior cabe enunciar el siguiente principio: los efectos de la compraventa son siempre, y por esencia, traslativos con independencia de las modalidades que aquella pueda adoptar.

---

<sup>1</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, 4a ed., Porrúa, México, 2011, p. 223.

<sup>2</sup> Cfr. *Ibidem*, pp. 224 y 225.

<sup>3</sup> Cfr. *Ibidem*, p. 224.

<sup>4</sup> Cfr. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 11a ed., Porrúa, México, 2007, p. 94.

Con el propósito de ilustrar la aplicación y pertinencia de este principio veamos algunos casos particulares. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ pone tres ejemplos en que la compraventa tiene efectos traslativos aun cuando en ella no haya transmisión de propiedad: *i*) la compraventa de cosa indeterminada, prevista por el artículo 2015 del CCDF; *ii*) la compraventa con reserva de dominio,<sup>5</sup> regulada por el artículo 2312 del CCDF y; *iii*) la compraventa sujeta a condición suspensiva. En ninguno de estos casos, explica el autor, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad, más bien la transmisión está suspendida hasta que se verifique cierto acontecimiento, esto es: la determinación de la cosa, el pago total del precio, o la realización de la condición convenida; respectivamente. De este modo, la transmisión tiene lugar por mero efecto del contrato, aun cuando esta no se dé al momento de su celebración sino en uno posterior. Incluso en ciertos casos en que la transmisión no se da al momento de la celebración del contrato aquella tiene efectos retroactivos, como sucede en los dos últimos ejemplos citados.<sup>6</sup>

Sobre este punto conviene precisar que no toda la doctrina comparte plenamente los anteriores razonamientos. LOZANO NORIEGA, por ejemplo, afirma que es incuestionable el hecho de que la compraventa es traslativa de dominio: sostener la no transmisibilidad de dominio es una interpretación incorrecta;<sup>7</sup> sin embargo, niega que lo sea por esencia. Si fuera esencial en la compraventa la transmisión de la propiedad no se podría explicar la compraventa con reserva de dominio. Se trata, por el contrario, de un contrato traslativo pero por naturaleza;<sup>8</sup> es decir, no es un elemento en la definición de la compraventa.

A pesar de esta objeción, consideramos que el principio propuesto resulta suficientemente robusto e idóneo para explicar los efectos de la compraventa: no hay compraventa sin transmisión de la propiedad, y esta lo es por esencia.

Es oportuno decir que a la fórmula: “*se obliga a pagar*”, utilizada por el artículo 2248 del CCDF para referirse al comprador, no le son aplicables las

---

<sup>5</sup> Si bien reconocemos que los principios que rigen derecho común no tienen por qué aplicarse exactamente de la misma manera en el derecho fiscal, vale la pena señalar que los artículos 115, fracción II, y 120, fracción V, del Código Fiscal del Distrito Federal disponen que desde la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio se adquiere la propiedad, aunque la transferencia de esta opere con posterioridad.

<sup>6</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., pp. 224 y 225.

<sup>7</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*, 6a, ed., Porrúa, México, 2001, p. 72.

<sup>8</sup> Cfr. *Ibidem*, pp. 69 y 70.

críticas anteriores porque la satisfacción del precio, a diferencia de la transmisión de la propiedad, no tiene lugar por mero efecto del contrato. Es decir, el comprador puede pagar la totalidad del precio al momento de la celebración del contrato, o bien obligarse a hacerlo posteriormente como sucede en la compraventa en abonos, regulada por los artículos 2310 y 2311 del CCDF; o en la venta con reserva de dominio a la que ya hemos hecho referencia.<sup>9</sup> Como lo apunta DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, el pago a cargo del comprador supone, en primer lugar, la obligación de pagar y, en segundo, el pago mismo. Lo primero tiene un contenido estrictamente jurídico y, lo segundo, es una conducta física que tiene lugar cuando se lleva a cabo su cumplimiento.<sup>10</sup>

La segunda crítica que hace la doctrina al artículo en comento es en relación a la expresión: “*la propiedad de una cosa o de un derecho*”. En este sentido, baste con decir —siguiendo a LOZANO NORIEGA—<sup>11</sup> que en tratándose de derechos no se puede hablar de propiedad, sino de titularidad.

Sabedor de esta problemática ZAMORA Y VALENCIA propone la siguiente definición la cual suscribimos plenamente: “El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”.<sup>12</sup>

### III. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

De acuerdo con el análisis que hace DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ al respecto, la estructura completa y robusta del contrato exige la concurrencia de varios elementos clasificados en dos grupos en razón de su importancia. Los del primer grupo son los más importantes, pues su participación es imprescindible para la formación de aquél. A estos elementos la ley les denomina de existencia, aunque también se les llama esenciales, de definición

---

<sup>9</sup> En cuanto al pago del precio deben tenerse presente las prohibiciones contenidas en los artículos 32 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y 42 del Reglamento de la referida ley.

<sup>10</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 227.

<sup>11</sup> Cfr. LOZANO NORIEGA, Francisco, op. cit., p. 69.

<sup>12</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, op. cit., p. 93.

o constitutivos. El consentimiento y el objeto son elementos de existencia porque condicionan la existencia del contrato.

Los del segundo grupo son calificados como elementos de validez, ya que de estos depende, efectivamente, la validez del contrato. Estos son: la licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato; la capacidad de ejercicio de los contratantes; la ausencia de vicios del consentimiento y; la observancia de las formalidades establecidas por la ley para el otorgamiento del contrato.<sup>13</sup>

Atentos a lo anterior y siguiendo la explicación del autor en comento, es posible formular los siguientes principios:

1o. La concurrencia unánime tanto de los elementos de existencia como los de validez configura plenamente al contrato como una operación válida, completa y sólida en el mundo jurídico.

2o. Los elementos de validez son requisitos de los de existencia. Para que verdaderamente haya consentimiento se requiere: *i)* que éste provenga de personas con capacidad de ejercicio, *ii)* se manifieste libre y conscientemente y, *iii)* manifestarse observando las formalidades establecidas en la ley. Y, en caso del objeto, se requiere de la licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

3o. Los elementos de existencia son condicionantes de los de validez, es decir, no es concebible un elemento de validez ante la falta de uno de existencia.<sup>14</sup>

Hechas estas consideraciones preliminares ahora es el momento de estudiar cada uno de los elementos de existencia y de validez en relación con el contrato de compraventa. Cabe advertir que su tratamiento no será exhaustivo en función de que sólo nos limitaremos a destacar aquellas cuestiones que nos ayuden a vislumbrar una solución en cuanto a la naturaleza jurídica de la llamada venta judicial.

## A. CONSENTIMIENTO

La voluntad desde el punto de vista jurídico, sostiene ZAMORA Y VALENCIA, es la intención para realizar un acontecimiento y obtener de los efectos jurídicos previstos en la norma.<sup>15</sup> A nuestro juicio esta forma de en-

---

<sup>13</sup> A los del primer grupo Zamora y Valencia les llama “elementos del contrato” y; a los del segundo, “presupuestos del contrato”. Cfr. *Ibidem*, pp. 13 y 21.

<sup>14</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., pp. 18-20.

<sup>15</sup> Cfr. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, op. cit., p. 15.

tender la voluntad resulta corta, pues —en palabras de DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ— una voluntad interna sin exteriorización es una voluntad estéril.<sup>16</sup>

La voluntad se conforma en dos momentos: en primer término, es necesario un *proceso mental interno* mediante el cual la persona sopesa diversos factores, tales como: en lo jurídico, los términos, condiciones y alcances que pudiese tener su actuación; en lo económico, las consecuencias, los beneficios y los costos de la misma; en lo personal, los intereses, expectativas y deseos que pretende satisfacer, etcétera. Esta deliberación que lleva a cabo la persona en su fuero interno es lo que la mueve a actuar en uno u otro sentido. En términos jurídicos esto es lo que se conoce con el nombre de “intención”, cuya muestra más representativa la encontramos en los artículos 1302 y 1851 del CCDF que regulan, respectivamente, la interpretación de las disposiciones testamentarias y la interpretación de los contratos. En segundo término, es imprescindible una *declaración o exteriorización*; es decir, manifestar a través de signos perceptibles el resultado de ese proceso mental interno. La forma más tradicional de hacerlo es con el uso de la palabra ya escrita, ya verbal. Este momento se ve reflejado en el artículo 1803 del CCDF que establece los tipos de consentimiento.

En este orden de ideas, hay voluntad cuando la intención se exterioriza, dado que la intención sin exteriorización resulta irrelevante en el ámbito jurídico. Pero también es importante destacar que entre la exteriorización y la intención debe haber congruencia, ya que la exteriorización que no corresponda a la intención real deviene en una manifestación viciada.

Por lo que hace a los contratos, debemos abordar dos aspectos fundamentales: la integración del consentimiento y el proceso integrador del mismo.

Para que haya contrato se requieren dos o más voluntades cuya proyección concurrente y coincidente integran el consentimiento. Por ello, tradicionalmente se ha definido como acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, o bien la exteriorización coincidente de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Los contratos, por tanto, siempre son plurisubjetivos o pluripersonales, no obstante de que puedan ser unilaterales o bilaterales. Entre los contratos unilaterales destacan: la promesa unilateral, la donación y el depósito gratuito. Como ejemplos de los contratos bilaterales tenemos: la compraventa, la permuta y el arrendamiento.

---

<sup>16</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 24.

En cuanto al proceso integrador del consentimiento, invariablemente primero se da la *oferta* por una voluntad y; después, por otra, tiene lugar la *aceptación*.<sup>17</sup> Para todo lo relativo a la forma en que deben ser hechas la oferta y la aceptación; particularmente lo que tiene que ver con el tiempo en que el oferente debe sostener su propuesta; al tipo de comunicación entre los sujetos, es decir, si están frente a frente o no; y los sistemas para la formación del consentimiento entre no presentes, nos adherimos sin más a lo que ya ha dicho la doctrina en análisis de los artículos 1804 al 1811 del CCDF.<sup>18</sup>

En la compraventa el consentimiento se presenta cuando, por un lado, *concurren* dos o más voluntades con el ánimo de vender o comprar, según corresponda (conurrencia que, como se sabe, no es forzoso que sea en el mismo tiempo y espacio) y; por otro, *coinciden* dichas voluntades en relación con el objeto de la transmisión y en el precio que por él habrá de pagarse; es decir, la voluntad del vendedor que es transmitir la propiedad del bien “X” a cambio de un precio “Y” coincide con la voluntad del comprador que es adquirir la propiedad de “X”, pagando “Y”. El acuerdo de voluntades es, precisamente, esta concurrencia y esta coincidencia.

Esta lógica es la que sigue el artículo 2249 del CCDF: “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 conformidad con el segundo principio formulado al inicio de este apartado, cada uno de los elementos esenciales necesita de uno o varios de los de validez. Veamos a continuación los elementos de validez que coadyuvan o asisten en la integración del consentimiento.

## 1. CAPACIDAD

Iniciamos nuestro estudio aceptando como premisa fundamental la siguiente: para que verdaderamente haya consentimiento se requiere que este provenga de personas con capacidad de ejercicio.

Al respecto, es preciso recordar el principio contenido en el artículo 1798 del CCDF: “Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”.

---

<sup>17</sup> Cfr. *Ibidem*, p. 26.

<sup>18</sup> Vid. MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, *Teoría General de las Obligaciones*, 6a ed., Porrúa, México, 1999, pp. 25-33. RICO ÁLVAREZ, Fausto y GARZA BANDALA, Patricio, *Teoría General de las Obligaciones*, Porrúa, México, 2005, pp. 79-89.

Es decir, la capacidad de ejercicio es la regla general; en tanto que la incapacidad, la excepción. Esto significa que el texto legal no enlista, ni siquiera de manera enunciativa, los supuestos de capacidad de ejercicio. Hacerlo sería verdaderamente inútil e insuficiente. Por el contrario, sí enuncia taxativamente los supuestos de incapacidad. De este modo, el artículo 23 del CCDF dispone que la minoría de edad y el estado de interdicción, entre otros casos especiales, son limitaciones a la capacidad de ejercicio de las personas físicas.

En consecuencia, todas las personas físicas tienen capacidad para disponer por sí mismos de sus bienes y, por ende, celebrar el contrato de compraventa con excepción de los menores de edad y de los interdictos.

Con base en lo anterior, podemos formular otro principio: la incapacidad de ejercicio de los menores de edad e interdictos es la regla general; en tanto que su capacidad la excepción. Así, por ejemplo, en tratándose de los menores de edad el CCDF prevé, a modo de excepción, que tienen capacidad para administrar los bienes que han adquirido producto de su trabajo (artículo 429), para administrar sus bienes en caso de que se encuentra emancipado (artículo 623), para otorgar testamento —siempre y cuando sea mayor de 16 años— (artículo 1306, fracción I), para asumir obligaciones para proporcionarse alimentos (artículo 2392), etcétera. En el caso del incapaz por estado de interdicción, la única excepción a su incapacidad es para otorgar testamento (artículo 1307).

Esto nos conduce a plantear algunos escenarios en los que se puede celebrar el contrato de compraventa en función del consentimiento. Hagamos el análisis particular de ellos intentando responder a la pregunta que en cada hipótesis se vaya presentando:

1) *Personas con capacidad de ejercicio*: ¿las voluntades, cuya concurrencia y coincidencia forman el consentimiento, necesitan de algo más para la validez y eficacia del contrato?

Preliminarmente podemos contestar que sí, pues el consentimiento no basta por sí solo para producir efectos jurídicos. Eso adicional que necesitan las voluntades se llama legitimación; es decir, satisfacer uno o varios requisitos especialmente impuestos por la ley en consideración de la persona que otorga el acto.

En esta tesitura, es importante no confundir la capacidad con la legitimación. La primera, como lo señala DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, está inmersa en aspectos personales del sujeto, primordialmente en cuanto a su madurez mental y consecuente autogobierno legal; en tanto que la segunda, es independiente de las características y cualidades mentales del sujeto, es una manifestación de la licitud en el objeto como otro elemento de la misma

categoría.<sup>19</sup> DE PINA VARA define la legitimación como la situación jurídica en que se encuentra un sujeto y en virtud de la cual puede manifestar válidamente su voluntad respecto a una determinada relación de derecho, afectándola en algún modo.<sup>20</sup> Para LANDARIA, la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.<sup>21</sup>

En términos generales, la legitimación en el caso del vendedor radica en que sea propietario del bien o titular del derecho objeto de la enajenación, circunstancia que debe ser acreditada al momento de concertar la operación.<sup>22</sup> Esto lo contempla el CCDF en los artículos 2269: “ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad” y 2270: “la venta de cosa ajena es nula”. En el caso del comprador, la legitimación es particular, es decir, depende de la situación concreta en la que se ubique el comprador al momento de celebrar el contrato.

A propósito de la legitimación es imperioso destacar algunas cuestiones particulares que a menudo se presentan en la práctica.

#### a) *venta a través de mandatario*

Como se ha dicho, para la validez del contrato es indispensable que el vendedor detente la propiedad del bien o la titularidad del derecho lo cual implica, en todo caso, que pueda disponer libremente de uno u otro; es decir, que pueda llevar a cabo actos de dominio, entendiendo por estos a los actos o negocios jurídicos por medio de los cuales un derecho subjetivo actualmente existente es inmediatamente transformado, modificado o extinguido.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., pp. 237-238.

<sup>20</sup> DE PINA VARA, Rafael, *Diccionario de derecho*, 23a ed., Porrúa, México, 1996, p. 353.

<sup>21</sup> Citado en: CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho notarial y derecho registral*, 15a ed., Porrúa, México, 1998, p. 255.

<sup>22</sup> Por ejemplo, si se trata de bienes inmuebles, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 102, fracción IV, ordena que el notario debe relacionar cuando menos el último título de propiedad, así como los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Para los mismos efectos, el artículo 3016 del CCDF prescribe que el notario debe obtener del mencionado Registro el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en el que se hace constar —de acuerdo con el artículo 123, fracción III, del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (RLR)— el nombre del titular registral.

<sup>23</sup> Cfr. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol. 1, Madrid, 1972, pp. 69 y ss. En DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 4a. ed., Porrúa, México, 1994, p. 179.

Pero si el propietario no puede comparecer personalmente a la celebración de la compraventa, otra persona puede actuar por cuenta de él, lo que sucede, principalmente, en el mandato.

Que el mandatario actúe por cuenta del propietario significa, por un lado, que los actos ejecutados por el primero producirán sus efectos en la esfera jurídica del segundo y; por otro, consecuencia de lo anterior, que el mandatario debe estar revestido de las facultades necesarias para llevar a cabo actos de dominio, que no es otra cosa que la posibilidad jurídica de conducirse de la misma manera en que los haría el dueño del objeto de la transmisión.<sup>24</sup> Este tipo de facultades están previstas por el tercer párrafo del artículo 2554 del CCDF.<sup>25</sup>

Artículo 2554.—(...) En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. (...).

De no ostentar las facultades antes mencionadas, se carece de legitimación para actuar y, por ende, de obligar al propietario del bien o titular del

---

<sup>24</sup> Al respecto, Domínguez Martínez señala que el *dueño* tiene el dominio y; por tanto, puede disponer de lo suyo. Situación idéntica a la del *propietario* que como tiene el derecho de propiedad sobre algo, tiene también la posibilidad de disponer de ello. Así pues, si dueño y propietario son conceptos iguales, el apoderado general para actos de dominio tiene todas las facultades de propietario conferidas por el artículo 830 del CCDF. Ese *status* es el que el poderdante, mediante el poder general para actos de dominio, pone en manos del apoderado a quien le confiere ese poder. Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, p. 590.

<sup>25</sup> "...La finalidad de dicho mandato —refiriéndose la tesis al mandato general para actos de dominio— es que el mandatario realice todos los actos que puede ejecutar el propietario... Conforme a dicho precepto legal, por regla general el mandato es un contrato que involucra un elemento de confianza en el mandatario; en otras palabras, el mandatario es una persona en quien el mandante tiene depositada la confianza suficiente para encomendarle de un asunto más o menos importante. La relación representativa encuentra su base y su fundamento en un vínculo de confianza y de fidelidad entre representante y representado...". Tesis: "Mandato general para actos de dominio. Su diferencia con los poderes especiales (legislación del Distrito Federal)", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. XXI, junio de 2013, p. 1278. Vid. "Poder general para actos de dominio, efectos del", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XII, julio de 2000, p. 802. "Poderes generales para actos de dominio, de administración, y para pleitos y cobranzas. Existe una gradación o jerarquía de la que nacen facultades implícitas", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XV, febrero de 2002, p. 899.

derecho y se estaría en presencia de los llamados actos *ultra vires* (más allá de los poderes conferidos).

Sobre este punto sólo queda por decir que cuando la compraventa tenga naturaleza mercantil, ya sea por un criterio objetivo o subjetivo, también puede, en el caso del vendedor, efectuarse a través de un comisionista en términos de los artículos 273 al 308 del Código de Comercio (CCom).

b) *vendedor casado bajo el régimen de sociedad conyugal*

Si el vendedor está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, ¿es imprescindible el consentimiento del cónyuge para celebrar la compraventa? Para dar respuesta tenemos que tener presentes los artículos 183, 182 Quintus y 194 del CCDF.

De la lectura e interpretación de esos preceptos deducimos las siguientes reglas: *i)* salvo pacto en contrario, son propios de cada cónyuge los bienes y derechos que respectivamente les pertenecen al tiempo de celebrarse el matrimonio; *ii)* salvo pacto en contrario, son propios de cada cónyuge los bienes y derechos limitativamente enlistados en el artículo 182 Quintus; y *iii)* salvo pacto en contrario, los bienes adquiridos durante el matrimonio forman parte de la sociedad conyugal.

De lo anterior se destaca, por una parte, la libertad de los cónyuges no sólo para pactar el régimen patrimonial que mejor responda a sus intereses sino, incluso de modificar el marco normativo que de modo genérico establece el CCDF y; por otra, que en las dos primeras reglas antes expuestas —si no se pactó nada en contra— el vendedor, además de ser propietario, no necesita cumplir con ningún otro requisito legal; lo que no sucede en la última regla, pues para vender los bienes que forman parte de la sociedad conyugal se requiere la conformidad de ambos cónyuges.

Esta cuestión, a su vez, obliga a plantearnos algunas interrogantes: *i)* sobre el bien o derecho adquirido durante el matrimonio de una persona casada bajo el régimen de sociedad conyugal, ¿qué tipo de derechos tiene su cónyuge? y; *ii)* ¿en qué momento son oponibles esos derechos frente a terceros?

La primera interrogante nos conduce al tema de la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal. En razón de que ha sido ampliamente tratado por la doctrina<sup>26</sup> y de que no es el objeto central de este trabajo, baste con decir que la persona que adquiere por cualquier título la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho —conforme a lo planteado— es legítimo pro-

---

<sup>26</sup> Vid. DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Derecho familiar*, Porrúa, México, 2004, pp. 140-146.

pietario; en tanto que su cónyuge, adquiere, no la propiedad, sino el derecho a exigir una cuota en caso de liquidación.<sup>27</sup> Dicho en otros términos, el cónyuge no tiene la calidad de copropietario,<sup>28</sup> sino de titular de un derecho personal el cual consiste en participar de las ganancias que resulten ya sea de la enajenación de los bienes o de la liquidación de la sociedad conyugal.

En consecuencia, para la validez de la compraventa se exige la *aceptación* del cónyuge en virtud del derecho del que es titular, más no de su consentimiento (acuerdo de voluntades) ya que no es copropietario.<sup>29</sup> Siguiendo esta lógica, el vendedor se legitima obteniendo la *aceptación* de su cónyuge.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> En este sentido, De la Mata y Garzón opinan que la sociedad conyugal forma una universalidad jurídica que comprende los bienes que la confirman, donde los cónyuges tienen un derecho de crédito sobre esa universalidad para hacerlo efectivo en el momento de la liquidación, y en donde el titular del derecho real sobre cada bien que forma parte de la sociedad conyugal es el cónyuge que lo adquirió. Los cónyuges tienen un derecho de crédito en el porcentaje pactado sobre esa masa común, mismo que no se puede transmitir y que les da derecho a exigir una cuota de liquidación en ese porcentaje adquirido. *Ibidem*, p. 145.

<sup>28</sup> No obstante de lo que aquí se sostiene, algunas tesis argumentan que la sociedad conyugal da lugar a la copropiedad, por ejemplo: “Copropiedad que tiene su origen en la sociedad conyugal. Es competente el juez en materia civil para conocer del juicio en el que se reclame su terminación, cuando ya se decretó el divorcio y ha prescrito la acción para liquidar dicha sociedad conyugal”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, abril de 2011, p. 1290. “Bienes muebles embargados pertenecientes a la sociedad conyugal. Cuando no existen capitulaciones matrimoniales y no se han dividido judicialmente, ambos cónyuges mantienen, en copropiedad, el dominio sobre aquéllos, en igual proporción (legislación del Estado de Chihuahua)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXIX, marzo de 2009, p. 2694. “Bienes en la sociedad conyugal. Cuando no existen capitulaciones matrimoniales y judicialmente no se han dividido, los actos que ejerza uno de los copropietarios afectan al todo, pues se tiene sobre ellos un derecho de propiedad proindiviso (legislación del Estado de Chihuahua)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXIX, enero de 2009, p. 2662. “Sociedad conyugal. Constituye una limitación al derecho de propiedad de los cónyuges”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXVIII, diciembre de 2008, p. 1086.

<sup>29</sup> Lo más técnico es considerar que un cónyuge, al disponer de su derecho real, requiera del consentimiento del otro, en virtud de que el derecho de crédito de este último puede ser afectado con la transmisión. DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *op. cit.*, p. 145.

<sup>30</sup> La acción de nulidad respecto a contratos de compraventa de bienes considerados como pertenecientes a la sociedad conyugal, y que por su naturaleza requieran de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, requieren de la demostración fehaciente de los siguientes elementos: a) Que el bien objeto de la compraventa tildada de nula, forme parte de la comunidad de bienes de la sociedad conyugal; b) Que el bien esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad como perteneciente a la sociedad conyugal, y c) Que el tercero adquirente sea de buena fe. Si alguno de estos elementos que integran la acción no queda de-

La segunda interrogante nos remite a las disposiciones jurídicas en materia registral; sobre todo, si se trata de bienes inmuebles o de cierta clase de derechos inscribibles.<sup>31</sup>

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (Registro) se inscriben los actos relativos a bienes inmuebles —fincas— y aquellos relacionados con personas morales de naturaleza civil,<sup>32</sup> pero por el tema que ahora ocupa nuestra atención sólo abordaremos lo que concierne a los primeros.

De acuerdo con los artículos 3001 del CCDF, 2; 12, fracción I; y 80 de la Ley Registral para el Distrito Federal (LRDF) la publicidad es la función primordial del Registro, tanto de la situación jurídica de bienes y derechos, como de los actos jurídicos que conforme a las disposiciones jurídicas deban registrarse para surtir efectos contra terceros.<sup>33</sup>

Al amparo de estas ideas, para que la sociedad conyugal produzca sus efectos frente a terceros debe inscribirse en el Registro.<sup>34</sup> Así lo disponen expresamente los artículos 3012 y 186 del CCDF, este último en relación con

---

bidamente probado, su improcedencia es indudable. “Sociedad conyugal. Elementos para la acción de nulidad respecto a contratos de compraventa de bienes pertenecientes a la”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 42, cuarta parte, p. 105. *Vid.* “Sociedad conyugal. Elementos para la acción de nulidad respecto a contratos de compraventa de bienes pertenecientes a la”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, t. IX, marzo de 1992, p. 304.

<sup>31</sup> Por razones metodológicas (la materia registral no es el objeto central de nuestro estudio), sólo nos abocaremos a lo que tiene que ver con el registro inmobiliario en el Distrito Federal sin desconocer la importancia de otras instituciones, tales como: el Registro Público de Comercio o el Registro Público del Derecho de Autor.

<sup>32</sup> El artículo 19 de la Ley Registral para el Distrito Federal (LRDF), en relación con los artículos 59 y 67 del mismo ordenamiento, prevé: “La finca y la persona moral constituyen la unidad básica registral”. Los actos susceptibles de inscripción, en lo que se refiere a la finca, se encuentran enumerados en el artículo 3042 del CCDF y; los relacionados con la persona moral, en los artículos 3071 del CCDF y 104 del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (RLR).

<sup>33</sup> *Vid.* PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho registral*, 9a. ed., Porrúa, México, 2007, p. 77. Y “Registro Público. Su finalidad únicamente es la publicidad”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, t. IV, segunda parte-1, julio-diciembre de 1989, p. 449.

<sup>34</sup> *Vid.* “Sociedad conyugal no inscrita en el Registro Público de la Propiedad. El derecho real inmobiliario del cónyuge que no aparece en la inscripción no es oponible al derecho real de propiedad de quien resultó adjudicatario de buena fe en el procedimiento de remate y adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil”, Jurisprudencia, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. 1, I. XXIII, agosto de 2013, p. 644.

el artículo 87 del Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (RLR).

En estos dispositivos se manifiesta uno de los derechos que otorga la inscripción en el Registro, el derecho de “oponibilidad frente a otro no inscrito” genéricamente previsto por el artículo 3007 del CCDF, en relación con los artículos 3008 y 3009 del mismo ordenamiento, y 13 de la LRDF. “Los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero”.

En definitiva, la sociedad conyugal surte efectos contra terceros —es decir, es oponible— desde el momento en que se inscribe en el folio real<sup>35</sup> del o los inmuebles que forman parte de dicha sociedad.

Solamente resta aclarar que la inscripción tiene efectos declarativos.<sup>36</sup> Esto significa que los derechos se constituyen extraregistralmente como lo indica el artículo 3008 del CCDF: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos...”.

Es interesante resaltar esta situación porque el cónyuge propietario del bien que pretende vender debe obtener, en todo caso, la aceptación de su cónyuge, independientemente si consta o no la sociedad conyugal en el Registro. Que esté inscrita o no sólo determina el grado de protección de sus derechos en relación con terceros.

### c) Venta hecha por el obligado por un derecho preferencial

Dentro de los llamados “derecho preferenciales” que regula nuestro sistema jurídico en primer lugar está el *derecho del tanto*. Este es aquel del que es titular una persona en virtud de su situación jurídica particular y consiste en tener preferencia para adquirir una cosa antes que un tercero sin modificar los términos y condiciones de la oferta. La razón de su existencia estriba en consolidar en el menor número de personas posibles las relaciones jurídicas existentes.

El CCDF prevé varias situaciones jurídicas en las que tiene cabida este derecho, algunas de ellas son: *i*) copropietario, con fundamento en los artículos 950 y 973, *ii*) usufructuario, según lo dispuesto por el 1005; *iii*)

---

<sup>35</sup> Con la entrada en vigor de la LRDF (22 de enero de 2011) se establece un nuevo sistema registral con base en ya no en el folio real (físico), sino en el folio real electrónico.

<sup>36</sup> Vid. “Registro Público. Publicidad a través de otros medios diversos a la inscripción en el”. Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, t. VI, segunda parte-1, julio-diciembre de 1990, p. 254.

heredero, de conformidad con el 1292 y; iv) socio, como lo indica el artículo 2706.<sup>37</sup>

El derecho del tanto nace por ministerio de ley cuando se adquieren cierta clase de derechos (por ejemplo, de copropiedad), es decir, es consecuencia de la co-titularidad de otros derechos especialmente determinados por la ley y su ejercicio tiene lugar cuando el titular pretende enajenar esos derechos.<sup>38</sup>

Por ejemplo, si un bien es adquirido por dos personas surge la copropiedad y; como consecuencia, nace, entre sí, el derecho del tanto. De tal forma que si una de ellas desea enajenar su parte alícuota deberá notificarle a la otra esta pretensión para que tenga oportunidad de ejercitar su derecho; es decir, que sea preferido, en igualdad de circunstancias, para la adquisición del bien.

Particularmente en la copropiedad surge una primera interrogante que ya ha sido esbozada por la doctrina:<sup>39</sup> ¿el derecho del tanto opera sólo en la venta de la parte alícuota o también en cualquier otro medio traslativo de

---

<sup>37</sup> Otros casos en que se prevé el derecho del tanto son: i) la enajenación de vía pública, según el artículo 771 del CCDF y; ii) la enajenación de derechos parcelarios, de acuerdo con los artículos 80 y 83 a 86 de la Ley Agraria.

<sup>38</sup> Domínguez Martínez, cuando aborda lo relativo a la posibilidad de renunciar anticipadamente al derecho del tanto, concluye que este no es renunciable porque tal derecho no existe mientras las condiciones de la venta no se conocen, su existencia se inicia con la pretensión del copropietario de vender su parte alícuota en ciertas condiciones. Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General. op. cit.*, p. 384. En otro libro, el mismo autor, sostiene que no es un derecho tenido por la mera copropiedad, pues se requiere la posibilidad y el planteamiento de una venta a un tercero; es decir, sabes cuál es el tanto, cuánto pretende vender al tercero para que el ofrecimiento del copropietario se alcance ese tanto y aquél tenga derecho a ser preferido. El derecho no puede tenerse antes si no hay tanto alguno. Éste depende del precio de la venta propalada, pues precisamente esa es la cantidad tanteada. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, p. 299. Por lo que respecta a la existencia del derecho, nosotros diferimos de tal opinión pues, como se ha dicho, el derecho del tanto —cuya esencia consiste simplemente en ser preferido— nace cuando se adquieren, por ejemplo, derechos de copropiedad. Para que nazca el derecho no es necesario conocer las condiciones de la venta, como sí tener la calidad de copropietario. Si quien pretende vender acepta una contraoferta hecha por el titular del derecho del tanto al momento de hacer la notificación correspondiente, o bien modifica las condiciones haciendo nuevamente la notificación no varía en modo alguno ese derecho ni genera uno nuevo. Conocer las condiciones de la venta en todo caso es esencial para el ejercicio del derecho. El derecho del tanto no nace de la expectativa del copropietario de vender su parte alícuota, sino de la co-participación en el derecho de propiedad.

<sup>39</sup> Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General. op. cit.*, p. 379.

propiedad que pudiera presentarse? Esta duda surge por la manera en que está redactado el artículo 973 del CCDF que, en una primera parte, dice: “Los propietarios de cosa indivisa no pueden *enajenar* a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto...” y; en una segunda, declara: “...el copropietario notificará a los demás... la *venta* que tuviere convenida...”.

Evidentemente, como lo sostiene DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ las enajenaciones gratuitas deben descartarse de plano.<sup>40</sup> La donación, aunque fuese onerosa conforme a los artículos 2334 y 2336 del CCDF, se basa en las cualidades personales del donatario. Sería ilógico e injusto que, por ejemplo, si una persona desea donarle a su hijo su parte alícuota, por el derecho del tanto tenga la obligación de donársela al otro copropietario.

Pero, ¿sucede lo mismo en las enajenaciones onerosas distintas a la compraventa, tales como: la aportación a capital social, la permuta o la renta vitalicia? Adoptando la solución que ya se ha perfilado al respecto,<sup>41</sup> el ejercicio del derecho del tanto sólo es factible si el copropietario tiene la posibilidad de dar la misma contraprestación que el otro copropietario pide a cambio de su parte alícuota. En la aportación a capital social y en la permuta es sumamente difícil que esto suceda, y en la renta vitalicia quizás los sea un poco menos. Donde realmente el derecho del tanto opera en toda su plenitud es en la compraventa.

Esta conclusión también es válida para las demás situaciones mencionadas al inicio de este inciso.

En cuanto a la legitimación que el vendedor debe satisfacer para la validez de la compraventa cabe sostener que si él está obligado por el derecho del tanto, entonces deberá notificar<sup>42</sup> los términos y condiciones de la venta al titular de ese derecho para que tenga la posibilidad de ejercitarlo en un plazo de ocho días naturales.

Una vez que se ha practicado la notificación se puede presentar alguna de las siguientes hipótesis: *i*) que el titular del derecho decida ejercitarlo, lo cual implica que le hizo saber expresamente al vendedor esta circunstancia (el CCDF no prescribe de qué forma debe hacerlo); *ii*) que más de una persona pretenda ejercitarlo, situación que supone que dos o más personas

---

<sup>40</sup> *Ibem.*

<sup>41</sup> *Vid. Idem.*

<sup>42</sup> En todos los casos la notificación podrá ser practicada por notario público con fundamento —además de los artículos ya citados— en el artículo 128, fracción I, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Sólo en el caso de los herederos también se permite que sea en presencia de dos testigos.

comparten la titularidad del derecho del tanto (el CCDF sí ofrece una solución para ello) y;<sup>43</sup> *iii*) que el titular no desee ejercitarlo, para lo cual simplemente basta que transcurra el plazo sin que se pronuncie sobre el particular. En cualquiera de estos supuestos el vendedor satisface su pretensión de vender (obtener un precio cierto y en dinero a cambio de lo que es propietario o titular) y, además, se legitima para llevar a cabo la operación.

La sanción que el ordenamiento jurídico impone por la violación al derecho del tanto, es decir, por impedirle al titular su ejercicio por no hacer la notificación correspondiente, o bien por no respetar el plazo para ejercerlo es la nulidad de la compraventa.<sup>44</sup>

En segundo lugar, entre los “derecho preferenciales” está el *derecho de preferencia por el tanto*. Este es parecido al derecho del tanto, en el sentido de que conlleva una preferencia para adquirir una cosa en virtud una situación jurídica concreta. Sin embargo, pese a las similitudes entre ellos, existen diferencias importantes.

En el CCDF el derecho de preferencia por el tanto está previsto para la compraventa en artículos 2303 al 2307 y para el arrendamiento en los artículos 2447 y 2448 J.

En el primer caso, el artículo 2303 señala: “Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa”.

Para el segundo, el artículo 2447 indica: “...También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 J de éste Código”.

Las diferencias más significativas entre ambos derechos son dos: *i*) el derecho del tanto normalmente recae sobre quien participa de la propiedad

---

<sup>43</sup> El CCDF expresamente ofrece una solución por lo que se refiere a la copropiedad (artículo 974), a la herencia (artículo 1203) y a la sociedad (artículo 2706), más no al usufructo. A este, sin embargo, también le son aplicables cualquiera de las anteriores por analogía (artículo 1858).

<sup>44</sup> El texto de los artículos 973: “...Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno” y 1292: “...Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula”, ambos del CCDF, puede llevar a concluir que se trata de una nulidad absoluta; sin embargo, en opinión de Domínguez Martínez, se trata de una nulidad relativa, ya que nada impide que el copropietario preterido renuncie sobrevenidamente a su derecho del tanto, con lo cual la compraventa celebrada con esa anomalía quedaría convalidada. Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General, op. cit.*, pp. 380 y 383. Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, p. 299.

de un bien o de la titularidad de un derecho, como ya hemos visto, por ejemplo, el copropietario, el coheredero y el usufructuario; en cambio, el derecho de preferencia por el tanto proviene de la titularidad de un derecho de crédito, por ejemplo, quien tuvo la calidad de vendedor o tiene el carácter de arrendatario y; ii) la sanción por la violación al derecho del tanto es la nulidad de la operación celebrada; por el contrario, la violación al derecho de preferencia por el tanto da lugar al pago de daños y perjuicios.<sup>45</sup>

En lo que se refiere a la legitimación, no hay distinción entre ellos. En uno u otro el vendedor está obligado a notificar los términos y condiciones de la venta al titular del derecho para que tenga la posibilidad de ejercitarlo en los plazos que para cada caso establece el CCDF. En otras palabras, el vendedor se legitima para la compraventa, sea a favor del titular de cualquiera de los derechos preferenciales o de un tercero, si hace notificación y respeta los plazos legales señalados.

#### d) *Venta hecha por quien no es el titular registral*

Un adecuado tratamiento jurídico —no sólo teórico, sino también práctico— exige distinguir, sobre todo si de bienes inmuebles se trata, entre la figura del propietario y del titular registral.

El propietario, como lo hemos dicho, es aquél que tiene el dominio del bien y, por tanto, puede disponer de él. Según el artículo 830 del CCDF: “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

Por su parte, el titular registral es aquél a favor de quien está inscrito un derecho en el Registro y; por ende, es quien recibe la protección que la inscripción conlleva. El derecho puede ser cualquiera de los enumerados por el artículo 3042 del CCDF, de tal forma que sobre una misma finca puede haber un titular registral por lo que hace al derecho de propiedad y otro u otros titularles registrales por lo que hace a los demás derechos reales.

Lo idóneo es que en la realidad coincida el titular del derecho con el titular registral.<sup>46</sup> De hecho la “apariencia jurídica” supone esto: que lo inscri-

---

<sup>45</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General, op. cit.*, p. 383. Y DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, p. 299.

<sup>46</sup> El principio de legitimación o de exactitud es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad, transmisión, exactitud y veracidad de los bienes inscritos. Se divide en ordinaria y extraordinaria. La primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho. Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho registral, op. cit.*, p. 81. Recordemos —dice Carral y de Teresa— que existe la posibilidad de que la inscripción no coincida con la realidad jurídica dando como resultado dos mundos: el mundo registral, o también llamado tabular; y el mundo extrarregistral, o sea, el de la reali-

to o anotado corresponde exactamente a lo que su titular tiene en verdad. Al respecto, el artículo 3010 del CCDF, en relación con el 14 de la LRDF, prescribe: “El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo...”. Sin embargo, no siempre se da tal coincidencia. Pongamos algunos ejemplos:

*Primero.*—En un contrato de compraventa que tenga como objeto un bien inmueble en donde “A” es vendedor y “B” comprador, en condiciones normales, es de esperarse que “A” no solamente sea propietario del bien sino, además, titular registral. Esto significa que en el folio real asignado a la finca, en el cual se practican todos los asientos registrales, debe constar: *i*) su nombre (artículo 3061, fracción V, del CCDF), *ii*) la naturaleza del derecho del que es titular (artículo 3061, fracción II, del CCDF) y, *iii*) la descripción del inmueble (artículo 21, fracción I, de la LRDF). A estos tres elementos se refiere el principio registral de especialidad o determinación consagrado en el artículo 12, fracción III, de la LRDF que consiste en determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de sus derechos; es decir, obliga a concretar el bien —que es la base física de la inscripción—, el sujeto —la persona que puede ejercer el derecho— y el derecho —que es el contenido jurídico y económico de la inscripción—. <sup>47</sup>

En tales condiciones, tener la calidad de titular registral implica que el nombre de “A” aparezca en el folio real de la finca objeto de la enajenación como titular del derecho por el que actúa y que pretende transmitir.

La consecuencia jurídica más importante de que “A” además de ser propietario sea titular registral radica en que “B” adquiera el carácter de “tercero de buena fe registral” y; por tanto, obtenga la misma protección que tenía su causante o transferente: oponibilidad y preferencia.

De acuerdo con una reciente jurisprudencia de la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,<sup>48</sup> para tener ese carácter **se requiere:** *i*) haber adquirido un derecho real sobre el inmueble de que **se trate de**

---

dad jurídica. Si ambos mundos coinciden no hay problema, se trata de una legitimación ordinaria; pero si no coinciden, surge un conflicto en donde la verdad es la realidad jurídica y en el Registro hay una inexactitud. *Cfr.* CARRAL Y DE TERESA, Luis, *op. cit.*, p. 259.

<sup>47</sup> *Cfr.* *Ibidem*, p. 248. Y PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho registral*, *op. cit.*, p. 112.

<sup>48</sup> *Cfr.* “Causahabencia. No existe entre quien adquiere un derecho de propiedad del titular registral y los titulares registrales anteriores al vendedor, si se trata de compraventas de ejecución instantánea, sin que ello implique que el adquirente sea en automático tercero de buena fe registral”, Jurisprudencia, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. 2, l. XXV, octubre de 2013, p. 951. También véase: “Tercero de

quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presume válido al momento de la adquisición; *ii*) haber inscrito a su favor el derecho adquirido en el Registro; *iii*) haber adquirido a título oneroso y; *iv*) que sea de buena fe, es decir, que no hubiese tenido conocimiento de los vicios del título de su vendedor.<sup>49</sup>

*Segundo.*—Pasado un tiempo, “B” decide enajenar el bien y propala un contrato de compraventa con “C”. La operación se hace constar en escritura pública; sin embargo, “C” no escribió su título de propiedad en el Registro.

La consecuencia jurídica de tal omisión reside en que “C”, aun cuando es el propietario del bien y; por ende, puede disponer de él, no goza de la protección que otorga la inscripción. Muestra de ello es la regla prevista por los artículos 2264 y 2266 del CCDF: si un bien inmueble fuere vendido por el mismo vendedor a diversas personas prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

Este es el típico ejemplo en que lo asentado en el folio real de la finca no corresponde a la realidad.

En atención al principio registral de legitimación mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *iuris tantum* de que el titular aparente es el titular registral; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *iuris et iure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece a su titular registral.<sup>50</sup>

Por esta razón el segundo párrafo del artículo 3010 del CCDF, en relación con el artículo 14 LRDF, ordena que para ejercer acción contradictoria sobre el dominio de un inmueble o derechos reales sobre el mismo debe entablarse, previa o concomitantemente, demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consten.

En este ejemplo, “B” —que ya no es propietario en virtud del contrato de compraventa— es el titular aparente y; en consecuencia, goza de una legitimación extraordinaria en función de que “parece” ser el titular. Cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente se produce una apariencia de titularidad.<sup>51</sup>

---

buena fe registral”, Tesis Aislada, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. 2, l. XIII, octubre de 2012, p. 1216.

<sup>49</sup> Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho registral*, op. cit., p. 79.

<sup>50</sup> *Ibidem*, p. 82.

<sup>51</sup> Cfr. CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit., p. 256.

*Tercero.*—Posteriormente, “C” celebra un contrato privado de compraventa con “D”. Obviamente “C” no encuentra imposibilidad jurídica alguna para enajenar el bien, pues él es el dueño aunque no sea titular registral; sin embargo, “D” no puede inscribir el contrato. Para hacerlo se requieren dos cosas: en primer lugar, que conste en documento auténtico como lo señala el artículo 3005 del CCDF, para lo cual puede ejercitar la acción “pro forma”<sup>52</sup> con fundamento en los artículos 1833 del CCDF y 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CPCDF) y; en segundo lugar, que el derecho de “C” se halle previamente inscrito, esto para respetar el tracto continuo o concatenado de los asientos.<sup>53</sup>

El segundo requisito es la que ahora nos interesa: ¿qué consecuencias tiene la venta hecha por quien no es el titular registral?

---

<sup>52</sup> *Vid.* “Acción pro forma. Sus diferencias con la nulidad de contrato (legislación del Estado de Puebla)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XV, abril de 2002, p. 1199. “Acción pro forma derivada de la segunda compraventa privada de un inmueble. Debe ejercitarse contra el vendedor que transmitió la propiedad al actor, y no contra el primer enajenante de aquel que aparece inscrito en el Registro Público”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXII, julio de 2005, p. 1359. “Acción de otorgamiento y firma de escritura. Es consecuencia legal de un contrato privado de compraventa configurado idóneamente”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XVII, junio de 2003, p. 906. “Compraventa, contrato de. Para exigir su otorgamiento en escritura pública debe demostrarse fehacientemente la voluntad de las partes (legislación del Estado de Puebla)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XVII, marzo de 2003, p. 1702. “Compraventa. Para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, no es indispensable que se acredite la propiedad del inmueble”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. V, enero de 1997, p. 443. “Acción de otorgamiento de escritura de compraventa. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato no es un hecho constitutivo que deba probarse por el actor”, Jurisprudencia, Tercera Sala, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, núm. 72, diciembre de 1993, p. 41.

<sup>53</sup> El principio de tracto sucesivo o tracto continuo es consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado de los asientos, de modo tal que el transferente de hoy sea haya sido el adquirente de ayer, y el titular inscrito el transferente de mañana. Este principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente la historia completa de la finca. *Cfr.* CARRAL Y DE TERESA, Luis, *op. cit.*, p. 250. *Vid.* “Principios de fe pública registral y de tracto sucesivo, su estricto cumplimiento da lugar a estimar que se adquiere el inmueble de su legítimo dueño, que el asiento registral se reputa verdadero y que sea oponible a terceros”, Tesis Aislada, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. 1, l. VII, abril de 2012, p. 875.

La inscripción en el Registro no es elemento de existencia ni de validez para acto jurídico alguno. Tampoco cabe considerarla como un requisito *sine qua non* que legitime al propietario de un bien para poder disponer de él.

Vale la pena recordar dos cuestiones vistas con antelación: *i*) en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato (artículo 2014 del CCDF) y, *ii*) la inscripción tiene efectos declarativos (artículos 3008 del CCDF y 13 de la LRDF).

Esto nos permite afirmar que a pesar de que el vendedor no sea el titular registral, basta con que sea el dueño de la cosa, pueda disponer libremente de ella y cumpla con los requisitos especiales del caso para que el contrato sea enteramente válido y plenamente eficaz entre las partes. Cuando la ley exige que la eficacia trascienda a los sujetos inmersos en la relación contractual, es decir, que “surta efectos contra terceros” lo hace con el propósito de proteger los derechos del adquirente dada la importancia de estos, circunstancia que no debe ser entendida como un requisito de legitimación que si no se satisface deja al dueño jurídicamente imposibilitado para transmitir la propiedad.

#### e) Venta hecha por el albacea

El papel del albacea es sumamente importante para el Derecho sucesorio. Él es el encargado de ejecutar todos los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a la voluntad del testador —en las sucesiones testamentarias—, o bien de las disposiciones legales —en las sucesiones legítimas—. Dicho en otros términos, a él le corresponde llevar a cabo todos los actos relacionados con la tramitación, organización, administración, liquidación, partición y adjudicación de la herencia.<sup>54</sup>

La doctrina ha discutido con suficiente profundidad acerca de la naturaleza jurídica del albaceazgo.<sup>55</sup> Se han emitido diversidad posturas al respecto, desde aquellas que consideran que el albacea es un representante ya la sucesión, ya del *de cuius*, ya de todos los inmiscuidos en la herencia (he-

---

<sup>54</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Sucesiones*, Porrúa, México, 2013, p. 482.

<sup>55</sup> Vid. ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto, *El albacea. Estatuto legal*, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2004, pp. 8 y ss. ARCE y CERVANTES, José, *De las sucesiones*, 10a ed., Porrúa, México, 2011, pp. 201 y ss. DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 15a ed., Porrúa, México, 2006, pp. 871 y ss. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Sucesiones*, op. cit., pp. 482 y ss. Y ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, 29a ed., Porrúa, México, 1998, pp. 226 y ss.

rederos, legatarios, acreedores y deudores);<sup>56</sup> hasta aquellas que lo conciben como árbitro, como tutor, como quien cumple una función o como quien ejerce un cargo.

Por nuestra parte, sin profundizar más en el punto para no distraer nuestra atención de nuestro objeto de estudio, nos adherimos a la tesis que sostiene que el albaceazgo es un cargo ejercido precisamente por el albacea que cuenta con una serie de atribuciones legales encaminadas a la organización, administración, liquidación, partición y adjudicación de la herencia. Como lo hace ver DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ,<sup>57</sup> son un buen número de preceptos del CCDF que cuando hacen referencia al albacea o al albaceazgo, los asocian con un cargo.<sup>58</sup> También existen numerosas tesis que, a pesar de no abordar directamente su naturaleza jurídica, se refieren al albacea como aquél que desempeña un cargo.<sup>59</sup>

El artículo 1706 del CCDF enlista genéricamente las obligaciones del albacea. La que ahora nos interesa es la comprendida por la fracción IV, es decir, la administración de los bienes de la herencia, lo cual plantea una cuestión fundamental para nuestra reflexión: ¿el albacea puede vender los bienes que conforman la masa hereditaria?

En palabras de DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, la labor del albacea en cuanto a los alcances sobre los bienes de la herencia es como la de los administradores de bienes ajenos cuya función es precisamente la de administrar. La tarea de administrar los bienes del acervo hereditario quizás sea la más importante que la ley le encomienda.<sup>60</sup>

Conforme a lo anterior, el albacea puede otorgar todos los actos de administración que sean precisos para el cabal desempeño de su cargo sin ne-

---

<sup>56</sup> Vid. "Albaceazgo, naturaleza del", Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. LXVII, p. 2008.

<sup>57</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Sucesiones*, op. cit., p. 490.

<sup>58</sup> Algunos ejemplos son: 1680, fracción II; 1682; 1686; 1689; 1695; 1698, fracción VI; 1700; 1701; 1716 y; 1742.

<sup>59</sup> Al menos son 50 las tesis que le dan ese carácter. Sólo por mencionar las más recientes: "Albacea. Es inexacto que la obligación de rendir cuentas de la administración de los bienes de la sucesión que tiene a su cargo, se actualice únicamente cuando los bienes de la herencia produzca ingresos, frutos o ganancias (legislación del Estado de Puebla)", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, I. VI, t. 2, Marzo de 2012, p. 1050. Y "Albacea provisional de una sucesión intestamentaria. Para justificar su personalidad requiere comparecer ante la autoridad judicial que lo nombró a aceptar y protestar el cargo conferido, a fin de que pueda ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones (legislación del Estado de Puebla)", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, I. XI, t. 2, Agosto de 2012, p. 1601.

<sup>60</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Sucesiones*, op. cit., p. 510.

cesidad de contar con la autorización de los herederos o legatarios ni de la autoridad judicial competente. Situación distinta se da en relación con los actos de dominio en que sí se necesita de la autorización que para cada caso se requiera. Veamos algunos ejemplos que nos ayuden a vislumbrar una respuesta a la pregunta planteada:<sup>61</sup>

1. De acuerdo con el artículo 1719 del CCDF, el albacea no puede constituir cualquier derecho real de garantía sobre los bienes de la herencia, pues se trata de un acto que rebasa su gestión de administrador, es decir, es de un acto de dominio. Para hacerlo requiere del consentimiento de los herederos o legatarios.

2. A diferencia de lo que ocurre con otros administradores de bienes ajenos —como, por ejemplo, quienes ejercen la patria potestad o tutores—, el albacea no puede transigir ni comprometer en árbitros los negocios de la herencia, según el artículo 1720 del CCDF. Para hacerlo necesita del consentimiento de los herederos por tratarse de un acto de dominio.

3. Para el albacea dar en arrendamiento los bienes de la herencia puede ser un acto de administración o de dominio. Si el plazo es de hasta un año el acto es del primer tipo y, por tanto, el albacea está facultado para celebrar el contrato. En cambio, si excede ese plazo es del segundo tipo siendo indispensable el consentimiento de los herederos y legatarios. Así lo dispone el artículo 1721 del CCDF.

Cabe destacar que en ninguno de los casos anteriores los preceptos que les son aplicables aluden a la autorización judicial y, además, el segundo omite a los legatarios.

Por lo que hace a la cuestión que nos ocupa, el CCDF establece dos hipótesis para la venta de los bienes por parte del albacea:

Artículo 1717.—Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente, fuere necesario vender algunos bienes, el albacea deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, y si esto no fuere posible, con aprobación judicial.

Artículo 1758.—Si para hacer los pagos de que hablan los artículos anteriores no hubiere dinero en la herencia, el albacea promoverá la venta de los bienes muebles y aun de los inmuebles, con las solemnidades que respectivamente se requieran.

Por su parte el CPCDF en su artículo 841 establece que durante la sustanciación del juicio sucesorio sólo podrán enajenarse los bienes: *i*) en los

---

<sup>61</sup> Estos ejemplos han sido tomados de: DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Sucesiones, op. cit.*, pp. 512 y ss.

casos previstos por los artículos ya citados, *ii*) cuando los bienes puedan deteriorarse, *iii*) cuando sean de difícil o costosa conservación y, *iv*) cuando para la enajenación de los frutos se presenten condiciones ventajosas.

Antes de continuar recordemos la legitimación que en términos generales se exige para el vendedor: ser propietario del bien o titular del derecho objeto de la enajenación; supuesto que no es aplicable al albacea pues, como hemos dicho, es un administrador de bienes ajenos. No obstante, la venta que él lleve a cabo debe cumplir con dos requisitos, a saber: *i*) que haya un motivo calificado expresamente por la ley como válido para la enajenación y; *ii*) que los herederos o legatarios den su consentimiento (aceptación) o, ante la imposibilidad para ello, se tenga la aprobación judicial. Esto significa, en el fondo, que el consentimiento de los herederos o legatarios —o, incluso la autorización judicial— no es suficiente para legitimar al albacea para la venta de los bienes.

El primer requisito obedece a que la herencia es un patrimonio en proceso de liquidación; por ende, mientras no se haya liquidado con el debido llamamiento a acreedores y deudores, no tiene por qué haber desprendimientos de la masa hereditaria.<sup>62</sup> Y, el segundo, a que son los herederos quienes han adquirido los derechos sobre la masa hereditaria y los legatarios la propiedad de la cosa legada desde la muerte del autor de la sucesión, como lo indican los artículos 1288 y 1429 del CCDF.

En este orden de ideas, la venta de los bienes siempre es un acto de dominio para el cual se deben satisfacer los dos requisitos ya mencionados.

#### *f) Compra hecha por persona extranjera*

Poseer la calidad de nacional o extranjero tiene repercusiones importantes en lo que se refiere a la capacidad para adquirir derechos patrimoniales, especialmente si se trata de bienes inmuebles.<sup>63</sup>

A propósito de ellos y en consideración a este inciso en particular, es dable dividirlos en dos grupos: aquellos que se ubican en lo que se denomina “zona prohibida” y aquellos que no lo están.

Los primeros son los que se ubican en “una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas”, como lo establece el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos

---

<sup>62</sup> Cfr. *Ibidem*, p. 516.

<sup>63</sup> Algunas otras consecuencias las encontramos en materia de inversión extranjera. Por ejemplo, el artículo 6 de la Ley de Inversión Extranjera enlista las actividades reservadas a mexicanos, o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros.

Mexicanos (Constitución).<sup>64</sup> Y, los segundos, por exclusión, son los que se ubican fuera de esos límites.

En cuanto a los primeros, la Constitución —en el mismo numeral y fracción citados— ordena que “por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo”. Esto supone dos cosas: por un lado, una prohibición de carácter absoluto que conlleva la nulidad de pleno derecho en caso de contravención,<sup>65</sup> en otras palabras, implica una disminución a la capacidad de goce de los extranjeros que se traduce en la imposibilidad jurídica de adquirir dichos bienes<sup>66</sup> y; por otro, la necesidad de determinar el alcance de la expresión “dominio directo”.

Según MOLINA PASQUEL,<sup>67</sup> por dominio directo se debe entender el *derecho de disposición* de las cosas que son susceptibles de propiedad. Es la “nuda propiedad” en oposición al “dominio útil o usufructo”. Por tanto, el dominio directo equivale a la nuda propiedad, dejando fuera de dicho concepto al usufructo por más que el ejercicio de este sea de manera directa.<sup>68</sup>

En cuanto a los segundos, el artículo 60 de la Ley de Migración prescribe:

Los extranjeros independientemente de su condición de estancia, por sí o mediante apoderado, podrán, sin que para ello requieran permiso del Instituto, adquirir valores de renta fija o variable y realizar depósitos bancarios, así como adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución y demás disposiciones aplicables.

---

<sup>64</sup> La misma disposición se contenía en el artículo 1º de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General, de 1926; abrogada en términos del artículo Segundo Transitorio de la Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de diciembre de 1993.

<sup>65</sup> El artículo 8 de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General, de 1926; disponía: “Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta ley, serán nulos de pleno derecho...”. *Vid.* Extranjeros, nulidad de la compraventa de inmuebles por los, en la zona prohibida”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXI, p. 533.

<sup>66</sup> El negocio cuyo objeto hubiere sido la transmisión del enajenante y, por ende, la adquisición del extranjero del derecho de propiedad sobre un inmueble allí ubicado, será jurídicamente imposible, al estar de por medio una norma jurídica considerada como un obstáculo insalvable para darle los efectos que son su objeto. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El fideicomiso*, 12a ed., Porrúa, México, 2009, p. 266.

<sup>67</sup> Citado en DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El fideicomiso*, *op. cit.*, p. 267.

<sup>68</sup> *Cfr. Idem.*

Por su parte, el tercer párrafo del artículo 140 del Reglamento de la Ley de Migración dispone: “Las personas extranjeras con situación migratoria regular podrán... adquirir bienes inmuebles... de conformidad con las leyes y demás disposiciones jurídicas aplicables”.

Una lectura aislada de estos preceptos puede llevar a pensar que los extranjeros pueden adquirir libremente el dominio directo de bienes inmuebles siempre y cuando se hallen fuera de los límites ya mencionados; sin embargo, no es así.<sup>69</sup> Para hacerlo es forzoso —según lo prevé el artículo 2274 del CCDF— cumplir con dos requisitos previstos en los artículos 27, fracción I, de la Constitución, y 10-A de la Ley de Inversión Extranjera (LIE): *i*) convenir con el Estado mexicano en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos y, *ii*) obtener el permiso correspondiente de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE).<sup>70</sup> Documentos que deben ser relacionados en la escritura correspondiente.<sup>71</sup>

Al respecto, hay que señalar que con fundamento en el último párrafo del artículo 10-A de la LIE, el 2 de marzo de 1998 la SRE publicó en el Diario Oficial de la Federación un Acuerdo por el que los nacionales de aquellos países con los que México sostiene relaciones diplomáticas, basta con que presenten un escrito ante esa secretaría en el que conste el referido convenio para que puedan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida,<sup>72</sup> es decir, no es necesario obtener el mencionado permiso.<sup>73</sup>

---

<sup>69</sup> Vid. “Dominio directo sobre tierras y aguas”, Tesis Aislada, Pleno, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. XIV, p. 979.

<sup>70</sup> En cuanto a la nulidad por la falta de dicha autorización, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la acción de nulidad sólo puede ser ejercida por el Ministerio Público mediante instrucciones de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Vid. “Extranjeros, adquisición de bienes raíces por los”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CIV, p. 1348. “Extranjeros, adquisición de bienes raíces por los”, Tesis Aislada, Segunda Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. LXI, p. 3442.

<sup>71</sup> Vid. “Extranjeros. Adquisición de bienes raíces por los”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. LXXVII, p. 7270.

<sup>72</sup> El 22 de septiembre de 1998 se publicaron en el DOF los formatos que deberán utilizarse para tales efectos, los cuales están disponibles en: <http://www.sre.gob.mx/index.php/convenio-de-renuncia-para-la-adquisicion-de-bienes-inmuebles-fuera-de-zona-restringida>. Consultada el 29 de octubre de 2013.

<sup>73</sup> Algunos casos particulares pueden llamar nuestra atención, por ejemplo, qué tratamiento jurídico debe dársele al cónyuge extranjero, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, en relación a los bienes adquiridos durante el matrimonio. Esta situación ha sido resuelta, satisfactoriamente, por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente

Con base en estos razonamientos concluimos que los extranjeros no tienen capacidad para adquirir, por ningún título, la nuda propiedad sobre bienes ubicados en la zona prohibida. En cambio, si se trata de bienes ubicados fuera de ella, sí tienen capacidad para hacerlo, pero deben legitimarse cumpliendo el o los requisitos antes referidos.

2) *Personas incapaces*: ¿se integra el consentimiento si una o ambas partes son incapaces? O bien, en tratándose de personas con incapacidad de ejercicio, ¿quién actúa por ellos y hasta dónde?

Recordemos lo que se ha dicho al inicio de este apartado: por regla general, los menores de edad y los interdictos tienen incapacidad de ejercicio; es decir, por sí mismos —fuera de los casos excepcionales que establece la ley— no pueden desplegar una conducta válida en el mundo jurídico. Sólo pueden hacerlo a través de sus representantes legales. Esto está previsto para la compraventa en el artículo 2273 del CCDF.

La representación del incapaz por minoría de edad recae sobre las personas que ejercen la patria potestad (artículo 425 del CCDF) y; la del mayor en estado de interdicción, sobre el tutor (artículo 537, fracción V del CCDF). En ambos casos los representantes se consideran administradores jurídicos de bienes ajenos, es decir, no están legitimados para disponer libremente de los bienes de sus representados.

Por otra parte, considerando la capacidad de ejercicio en relación a la compraventa, debe tenerse en cuenta que la celebración del contrato por parte del vendedor es un acto de dominio; en tanto que para el comprador, lo es de administración.<sup>74</sup> Por tanto, los representantes legales están legitimados para comprar pero no para vender, para hacerlo necesitan obtener la autorización judicial a que se refieren los artículos 436 y 437 del CCDF.<sup>75</sup>

---

jurisprudencia por contradicción de tesis: “Sociedad conyugal. Momento en que el cónyuge extranjero debe acreditar el compromiso a que se refiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Federal, para poder obtener el dominio directo en inmuebles adquiridos por el cónyuge de nacionalidad mexicana con posterioridad al matrimonio”, Jurisprudencia, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXI, junio de 2005, p. 121.

<sup>74</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 238.

<sup>75</sup> Vid. “Compraventa de bienes de menores, rescisión del contrato de. Procede en tanto no es declarado nulo por falta de autorización judicial (legislación del Estado de Jalisco)”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 163-168, Cuarta parte, p. 18. Y “Autorización judicial. Puede interponerla cualquiera de los padres o personas que ejerzan la patria potestad de un menor”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Octava Época, t. XV-2, febrero de 1995, p. 246.

## 2. MANIFESTACIÓN LIBRE Y CONSCIENTE DEL CONSENTIMIENTO

La referencia que hace la fracción II del artículo 1795 del CCDF en el sentido de que: “El contrato puede ser invalidado... Por vicios del consentimiento”, comporta la exigencia de que la manifestación del consentimiento debe ser libre y consciente.

La doctrina no se ha puesto de acuerdo acerca de cuáles son los vicios del consentimiento ni de cómo operan en menoscabo de la validez del contrato.

Para DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, los únicos que merecen tal calificativo son el error y el miedo.<sup>76</sup> Para ROJINA VILLEGAS, son el error, el dolo y la violencia.<sup>77</sup> A estos últimos, SÁNCHEZ MEDAL,<sup>78</sup> y ZAMORA Y VALENCIA,<sup>79</sup> añaden la lesión.<sup>80</sup> Y, finalmente, PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO agrega la mala fe.<sup>81</sup>

---

<sup>76</sup> Según Domínguez Martínez, el dolo y la mala fe son *agentes* del error, por lo que sólo éste es vicio del consentimiento. Se puede sufrir del error sin provocación alguna o, por el contrario, haber sido buscado mediante el dolo, o bien ocultado por la mala fe; pero en todo caso, tanto el dolo como la mala fe son de tenerseles en cuenta sólo en función del error que provocan. El dolo y la mala fe sin error son intrascendentes jurídicamente. De igual forma, la violencia no es vicio, sino el miedo que provoca. La fuerza física (violencia física) o las amenazas (violencia moral) no son vicios, sino el miedo experimentado por el violentado que lo orilla a celebrar un contrato son libertad de decisión. *Cfr.* DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, pp. 49-52. En el mismo sentido, Zamora y Valencia afirma que las sugerencias o artificios o los medios ilegales no constituyen un vicio del consentimiento, sino que son los medios para obtener el resultado de inducir al error o mantener a él a una persona; sin embargo, es más fácil probar el dolo que el error. *Cfr.* ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 28.

<sup>77</sup> *Cfr.* ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, 41a. ed., Porrúa, México, 2010, pp. 139 y ss.

<sup>78</sup> Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo), a la voluntad (violencia), o a ambas facultades (lesión). SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles*, 23a ed., Porrúa, México, 2008, p. 52.

<sup>79</sup> Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 26.

<sup>80</sup> La lesión, apunta Sánchez Medal, no está reglamentada en nuestro derecho dentro de los vicios del consentimiento, sino al principio del Código en las “disposiciones preliminares” pero, a pesar de ello, debe considerársele como un vicio del consentimiento que se integra con un elemento objetivo (obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado) y un elemento subjetivo (explorar la suma ignorancia, notoria inesperienza o extrema miseria de otro). *Cfr.* SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *op. cit.*, 2008, p. 52.

<sup>81</sup> *Cfr.* PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos civiles*, 2a. ed., Porrúa, México, 1994, p. 31.

De los artículos 1812 y 1815 del CCDF se desprende que para ese ordenamiento son vicios del consentimiento el error, el dolo, la mala fe y la violencia.

Como quedó dicho en su momento, de los elementos de existencia y de validez sólo abordaremos aquello que en mayor o menor medida nos sea útil para el objetivo central de este trabajo, por tal motivo no entraremos en el estudio detallado de cada de los vicios del consentimiento, según sea la postura a la que nos adhiramos. Además, como lo hace ver LOZANO NORIEGA, no hay reglas especiales respecto de la compraventa diversas a las comprendidas en la Teoría General de las Obligaciones.<sup>82</sup>

En este momento simplemente nos limitaremos a mencionar algunas generalidades en los términos que lo hace DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ:<sup>83</sup>

1. Si bien la ley y la doctrina utilizan la expresión “vicios del consentimiento”; salvo verdaderas excepciones, el vicio no actúa conjuntamente en las dos o más voluntades que concurren en la celebración del contrato. Más bien actúa en una sola. Una voluntad es víctima del vicio —normalmente la del aceptante o comprador—, en tanto que la otra es provocadora del mismo —por lo regular la del oferente o vendedor—.

2. Tradicionalmente se suele dividir al error en: error de hecho, de derecho y de cálculo; aunque su referencia en el CCDF es mínima. En lo que concierne a los primeros, el artículo 1813 indica que dan lugar a la nulidad del contrato cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad,<sup>84</sup> (por ello también se les llama, conjuntamente, error nulidad) y; en lo que respecta al tercero, el artículo 1814 apunta que sólo da lugar a la rectificación, no a la nulidad.<sup>85</sup>

---

<sup>82</sup> Cfr. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, *op. cit.*, p. 94.

<sup>83</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, pp. 46 y ss.

<sup>84</sup> Los vicios del consentimiento, sea cual fuere la postura que sigamos en torno a ellos, sólo pueden ser considerados como tales si quien lo sufrió, de no haber sido afectado por alguno de ellos, no hubiera celebrado el contrato, o bien lo hubiera hecho de manera distinta.

<sup>85</sup> Sánchez Medal, por su parte, divide al error en: *i) error obstáculo o impidiente*, cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa que hacen inexistente al consentimiento y, por tanto, al contrato; *ii) error nulidad o error vicio*, que abarca tanto al error de derecho como al de hecho y que hace anulable el contrato; *iii) error indiferente*, que no afecta la validez del contrato y se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó en un principio y; *iv) error rectificable*, que se traduce en el error de cálculo que tampoco anula al contrato, pero autoriza una corrección o enmienda posterior. En esta tesis, dicho autor, divide al dolo en: *i) dolo principal*, cuando recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad que engendra, por consiguiente un error nulidad o error vicio y; *ii) dolo incidental*, cuando recae sobre otros aspectos o circunstancias

3. Existen ciertas circunstancias que influyen en la voluntad de los contratantes sin que lleguen a deformarla o alterarla, es decir, se trata de alteraciones secundarias intrascendentes para la integración del consentimiento. Tal es el caso del temor reverencial previsto por el artículo 1820 del CCDF, y del dolo bueno contemplado en el artículo 1821 del mismo ordenamiento.<sup>86</sup>

4. En cuanto al dolo y a la violencia, el artículo 1822 del CCDF establece que no es posible renunciar anticipadamente a la nulidad por esos vicios; no obstante, si conocido el dolo o habiendo cesado la violencia se ratifica el contrato, no puede emprenderse la acción de nulidad, según el artículo 1823 del CCDF.

5. La lesión no es vicio del consentimiento. Quienes opinan que sí lo es, lo hacen a partir de una lectura poco atenta del artículo 2230 del CCDF: “La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz”.

La interpretación correcta de dicho dispositivo es la siguiente: la nulidad que se funde en el error, dolo, violencia, lesión o incapacidad puede demandarse por: *i*) quien ha sufrido esos vicios (error, dolo y violencia), *ii*) quien se ha perjudicado por la lesión<sup>87</sup> o, *iii*) por quien es incapaz.

Por otra parte, es preciso mencionar que el artículo 385 del CCom prescribe que la compraventa de naturaleza mercantil no se rescinde por causa de lesión.<sup>88</sup>

Al respecto, LEÓN TOVAR señala que dicho precepto es inútil, pues el contrato de compraventa tampoco se rescinde a causa de lesión en materia civil. La lesión, en cambio, sí es causa de nulidad tanto en materia civil como mercantil tal y como esta previsto por el artículo 81 del CCom. El contenido del artículo 385 tiene una razón histórica que jurídica: el legislador supone que la compraventa en materia comercial se celebra entre peritos o comer-

---

que hacen a una persona contrate en condiciones menos favorables o más onerosas, como en el caso del error indiferente. Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *op. cit.*, pp. 52-58.

<sup>86</sup> En relación con este punto, y en especial para la compraventa, véase el artículo 32 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

<sup>87</sup> Vid. “Lesión como causa de nulidad”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXII, p. 264.

<sup>88</sup> Vid. “Compraventa. En los casos que el Código de Comercio la reputa mercantil o su objeto directo y preferente es traficar, procede la vía mercantil para ejercitar las acciones derivadas de ese contrato”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXVII, abril de 2008, p. 2323.

cientes motivo por el cual no pueden ser engañados, ni encontrarse en extrema miseria o notoria necesidad.<sup>89</sup>

### 3. MANIFESTACIÓN DEL CONSENTIMIENTO DE ACUERDO CON LAS FORMALIDADES QUE ESTABLECE LA LEY

El análisis de la fracción IV del artículo del artículo 1795 del CCDF que dice: “El contrato puede ser invalidado... Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”, en relación con el tema central de este trabajo, nos obliga, en primer término, a precisar los conceptos de forma, formalidad y solemnidad y; posteriormente, a distinguir entre actos consensuales, actos formales y actos solemnes.

Para PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, la *forma* es el signo o conjunto de signos por medio de los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico o contrato. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ la define como el medio por el que la voluntad se manifiesta.<sup>90</sup> En tanto

---

<sup>89</sup> Cfr. LEÓN TOVAR, Soyla H., *Contratos mercantiles*, Oxford, México, 2005, p. 169, colección Textos Jurídicos Universitarios. Por lo que hace a la distinción entre nulidad y rescisión conviene citar el texto de una tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: Si bien es cierto que el código de 1884 establecía la acción rescisoria para los casos de lesión y el vigente establece la de nulidad, también lo es que *la nulidad y la rescisión conducen a efectos idénticos: la extinción retroactiva del contrato*. Ahora bien, si la pretensión del actor es que por causa de lesión quede sin efecto el contrato, ya sea que se aplique la ley en vigor o la derogada, el efecto de dicha pretensión es el mismo, esto es, que se extinga el contrato celebrado, por lo que *la denominación que se dé a la acción no tiene relevancia*, y el Juez debe tomar en cuenta dicha acción de acuerdo con los hechos que se le presenten, que son lo que determinan su poder para juzgar. “Lesión, nulidad y rescisión por causa de (legislación de Sonora)”; Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXXV, p. 825. En este sentido, Mazeaud —citado por Domínguez Martínez al referirse al Código francés— dice que los redactores del Código Civil conservaron el vocablo de rescisión (palabra que proviene del antiguo derecho francés) para la nulidad de los actos lesionadores. Se trata de una verdadera nulidad, que obra retroactivamente porque, en razón de la lesión, el acto no ha podido ser válido en el momento de su formación. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., pp. 96 y 97. Para Sánchez Meda, la expresión acción de rescisión utilizada anteriormente por el legislador a los casos de lesión propiciaba cierta confusión, dado que en ocasiones se utilizaba como sinónimo de *resolución* de los contratos (artículos 1949, 2260, 2489 y 2781) y otras veces como *desistimiento* unilateral del contrato (artículos 2408, 2638 y 2663). Para él, la acción por causa de lesión es una acción de nulidad relativa con características propias establecida en beneficio del contratante perjudicado, tales como: no puede renunciarse, no es susceptible de ratificación expresa ni tácita. Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., pp. 64 y 65.

<sup>90</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 56.

que la *formalidad*, según el primer autor, es el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo debe expresarse la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato. Y, la *solemnidad*, es el conjunto de las formalidades o formalismos que son necesarios para la existencia del acto o del contrato.<sup>91</sup>

De este modo, los *actos consensuales* son aquellos que para cuya validez no se requiere ninguna formalidad; por tanto, toda manifestación de voluntad es válida. Es decir, el consentimiento puede exteriorizarse a través de cualquiera de las formas enunciadas por el artículo 1803 del CCDF: verbalmente, por escrito, por signos inequívocos o por actos que hagan presumirlo.

Los *actos formales* son aquellos en que el consentimiento debe manifestarse en la forma indicada por la ley para que sean válidos. Nuestro sistema legal sólo contempla dos formalidades, según el acto de que se trate: escrito privado y escritura pública.

Por último, los *actos solemnes* son aquellos en que la ley exige que la o las voluntades sean exteriorizadas de determinada manera; pero no para la validez del acto, sino para su existencia.

En este orden de ideas, resulta imperioso destacar dos características de nuestro sistema legal: en primer lugar, por regla general, todos los actos son consensuales; es decir, para su validez no se requieren determinadas formalidades, excepto en aquellos casos que la ley expresamente disponga otra cosa. Esto es lo que se ha denominado como el principio del consensualismo que tiene su fundamento en los artículos 1796 y 1832 del CCDF. Y, en segundo lugar, los únicos actos solemnes son el matrimonio, el reconocimiento de hijos y el testamento; es decir, no hay contratos solemnes.

Como atinadamente lo apunta PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, aunque la intención del legislador del Código Civil de 1928 fue que primara el consensualismo sobre el formalismo, en realidad ocurre todo lo contrario. La regulación particular de cada contrato deroga el principio del consensualismo, pues casi todos exigen algún tipo de formalidad.<sup>92</sup> Tal es el caso de: la promesa de contrato (artículo 2246), la donación (artículos 2344 y 2345), arrendamiento (artículo 2406), mandato (artículos 2552, 2555, 2556 y 2586), obra a precio alzado (artículo 2618), transporte (artículo 2656), asociación (artículo 2671), sociedad (artículo 2690), aparcería (artículo 2740), renta vitalicia (artículo 2776), prenda (artículo 2860), hipoteca (artículo 2917) y

---

<sup>91</sup> Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, 12a. ed., Porrúa, México, 2002, pp. 66 y 72.

<sup>92</sup> Cfr. *Ibidem*, pp. 80 y 81. Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 58.

transacción (artículo 2945). A los anteriores debemos agregar, obviamente, la compraventa que es materia de nuestro estudio.

Que se requiera o no alguna formalidad para la validez del contrato de compraventa depende de la cosa que vaya a ser objeto del mismo. Si se trata de bienes muebles opera el principio del consensualismo; en cambio, si son bienes inmuebles el CCDF exige ciertas formalidades. Así lo dispone el artículo 2316 del CCDF.

Pero en lo que respecta a los bienes inmuebles también se debe considerar el valor de los mismos. Veamos los dos supuestos básicos prevé el CCDF.

1. En términos generales, el artículo 2317 del CCDF establece que las enajenaciones que no excedan el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación (aproximadamente \$24,560.85)<sup>93</sup> la formalidad exigida es escrito privado.

2. El artículo 2330 del CCDF señala que si el valor de avalúo del inmueble excede la cantidad antes mencionada se requiere que el contrato conste en escritura pública.

De lo anterior se desprende que prácticamente todos los contratos de compraventa de bienes inmuebles deben constar en escritura pública para su validez, dado que en el mercado es casi imposible encontrar un inmueble que no rebase la cantidad que ilusoriamente establece el legislador.

Ahora sólo queda por aludir a los efectos que producirá la venta de bienes inmuebles.

Son dos las razones por las cuales el CCDF ordena que el contrato conste en escritura pública, por un lado, por la seguridad y certeza jurídica que ofrece el instrumento notarial frente al documento privado y; por otro, por la conveniencia que representa para un ordenado tráfico inmobiliario que el acto surta efectos contra terceros.

Respecto de esta última idea debemos tener presentes los artículos 2322 y 3005 del CCDF. El primero, señala que la venta de bienes inmuebles producirá efectos contra terceros hasta que se practique la inscripción correspondiente en el Registro y; el segundo, que sólo se registrarán —entre otros— los testimonios de escrituras y actas. En consecuencia, para gozar de los derechos que otorga la inscripción en el Registro, principalmente al derecho de oponibilidad frente a otro no inscrito al que ya nos hemos referido con anterioridad, es indispensable que la escritura conste en escritura públi-

---

<sup>93</sup> Calculado conforme al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal (zona geográfica "A") para el año 2014 que es de \$67.29 pesos, según la publicación en el DOF el 26 de diciembre de 2013.

ca en términos del artículo 2330 del CCDF y; además, que se obtenga la inscripción en el Registro de conformidad con los artículos 150 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y 12, fracción VI, de la LRDF; en el entendido de que lo segundo no se puede lograr sin lo primero. Por lo demás valgan los comentarios que hemos hecho a propósito de los efectos de la inscripción en el Registro.

## B. OBJETO

En palabras de DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, el objeto es la sustancia del negocio jurídico, es decir, su contenido es puramente jurídico. Atendiendo al contenido del artículo 1793 del CCDF el objeto del contrato es la creación (o producción) o la transmisión (o transferencia) de obligaciones (derechos de crédito) y derechos (derechos reales). Sin embargo, el artículo 1824 del CCDF señala que el objeto es la *cosa* que el obligado debe dar y el *hecho* que el obligado debe hacer o no hacer.

Sostiene el autor en comentario, que visto de manera integral el contrato tiene un doble objeto: uno, *directo*, que son las consecuencias jurídicas creadoras y transmisoras de derechos u obligaciones y; otro, *indirecto*, que es la cosa y el hecho que, a su vez, son el objeto directo de las prestaciones (de dar o de hacer), o de la abstención (de no hacer).<sup>94</sup>

Por lo que hace al objeto directo del contrato, este debe ser jurídicamente posible; es decir, que no exista alguna disposición legal que se constituya como un obstáculo insuperable para la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En la compraventa se producen o crean derechos y obligaciones a cargo de ambas partes. De manera muy particular, el vendedor le transfiere o trasmite el derecho real de propiedad al comprador a cambio de un precio. El objeto directo será jurídicamente posible si no hay obstáculo legal alguno para que el vendedor transmita la propiedad —a cambio de un precio— y, adicionalmente, para que el comprador adquiera la propiedad —por el precio pagado—.

En el apartado 3.1.1 de este trabajo se han mencionado con bastante detalle algunos ejemplos en los cuales no puede celebrarse el contrato de compraventa por existir un obstáculo de este tipo. Quizás el caso más ilustrativo es la prohibición para los extranjeros de adquirir el dominio directo sobre bienes inmuebles en la zona restringida.

---

<sup>94</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, pp. 59-61.

En cuanto al objeto indirecto del contrato, especialmente en lo relativo a la cosa, el artículo 1825 del CCDF dispone que: *i)* debe existir en la naturaleza, *ii)* debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y *iii)* debe estar en el comercio. Si cumple estos tres requisitos, entonces el objeto directo del contrato es físicamente posible.<sup>95</sup>

Cuando el objeto indirecto es un hecho, este debe ser posible tanto físico como jurídicamente además de lícito, según el artículo 1827 del CCDF.<sup>96</sup>

Como se dijo en su momento, los elementos de validez son requisitos de los de existencia. De tal modo que el objeto, como elemento esencial del contrato, requiere de la licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

### 1. OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICIÓN LÍCITOS

Si bien el objeto directo del contrato es fruto de consideraciones doctrinales y el objeto indirecto es el único con reconocimiento expreso y directo en la ley, la licitud como requisito del objeto debe ser analizada tanto en uno como en otro. En ambos casos, es ilícito cuando contraría las leyes de orden público<sup>97</sup> y las buenas costumbres.<sup>98</sup> Por ejemplo, un contrato lesivo es un

---

<sup>95</sup> Por no estar directamente relacionadas con el objeto de este trabajo dejamos para otro momento el análisis de las características de la cosa como objeto indirecto del contrato.

<sup>96</sup> Para el particular valga la misma previsión hecha en la nota inmediata anterior.

<sup>97</sup> *Vid.* “Orden público. Su contrariedad es causa de nulidad del laudo arbitral. Interpretación histórico-doctrinal”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 2141. “Orden público. Su noción y contenido en la materia civil”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, abril de 2011, p. 1350. “Orden público. Es un límite a la libertad contractual derivado de los valores más importantes que recoge el orden público y requiere de la ponderación judicial”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, abril de 2011, p. 1349. “Orden público. Es un concepto jurídico indeterminado que se actualiza en cada caso concreto, atendiendo a las reglas mínimas de convivencia social”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXII, agosto de 2005, p. 1956. Y “Suspensión. Noción de orden público y su finalidad”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. 2, l. XV, diciembre de 2012, p. 1575.

<sup>98</sup> Las buenas costumbres no son las que se apegan a las normas científicas y técnicas necesariamente, sino las normas que forman la moral general y social de una colectividad humana en unos lugares y tiempo determinados. “Buenas costumbres”, Tesis Aislada, Sala Auxiliar, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 83, Séptima parte, p. 15. *Vid.* “Contratos. Pueden modificarse expresa o tácitamente en atención a la “autonomía de la voluntad”, siempre que no se afecte el orden público, la moral o las buenas costumbres, inclusive aunque se haya convenido en cláusula específica la formalidad escrita para ello (legislación del Estado de Tamaulipas)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXV, junio de 2007, p. 1048.

contrato con un objeto directo ilícito, pues los derechos y obligaciones creados o transmitidos contrarían una ley de orden público que prescribe un equilibrio razonable necesario en las prestaciones a cargo de cada una de las partes en un contrato conmutativo. Otros ejemplos de ilicitud en el objeto directo se refieren a las compras prohibidas por los artículos 2276, 2280 y 2281 del CCDF, o bien la venta de cosa ajena a que se refiere el artículo 2269 del CCDF. Nótese que en todos los ejemplos la ilicitud no proviene de las cosas, sino de la conducta de los sujetos. Lo mismo puede decirse tanto del motivo como de la causa que hace al sujeto manifestar su voluntad en un determinado sentido, así como al fin que son los objetivos que se pretenden alcanzar con la manifestación de la voluntad y de la condición del que depende el nacimiento o resolución de los efectos del contrato. Habrá ilicitud en relación a la cosa si ésta fuere inalienable como suceden en los bienes que componen el patrimonio de familia, o sobre los que recaen los derechos reales de uso o habitación, o sobre los bienes de uso común, etcétera.<sup>99</sup>

En el apartado 3.1.1 de este trabajo se han estudiado detalladamente varios supuestos en que la legitimación tiene una importancia meridiana para la configuración del contrato. En todos y en cada uno de ellos se hace evidente la licitud en el objeto. Así, por ejemplo, las personas incapaces ya sea por minoría de edad o por estado de interdicción pueden disponer de sus bienes, pero con la intervención personal de sus representantes quienes deben legitimarse para el acto, es decir, deben obtener la autorización judicial justificando la “absoluta necesidad” o “evidente beneficio” para el representado. Lo mismo sucede en la venta de los bienes de la herencia que pretenda celebrar el albacea quien debe, por un lado, justificar el motivo de la enajenación y; por otro, obtener la aceptación de los herederos o legatarios o, en su defecto, de la autoridad judicial. Lo mismo ocurre en la venta hecha por un copropietario o heredero quienes deben respetar el derecho del tanto *so pena* de nulidad del contrato celebrado con un tercero si no se respetó aquél; o bien la venta hecha por una persona casada bajo el régimen de sociedad conyugal de un bien que forme parte del mismo, debe obtener la aceptación de su cónyuge. En todos estos casos estamos ante la presencia de disposiciones de orden e interés público que, por ende, se sustraen del principio de autonomía de la voluntad en el sentido de que la voluntad de las partes no puede ir en contra de ellas.

---

<sup>99</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., pp. 73-75.

#### IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA VENTA JUDICIAL

El artículo 2323 del CCDF nos permite vislumbrar los derroteros sobre los cuales debemos encaminar el análisis legal de la figura:

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.

De su contenido se infieren los siguientes: *i*) la mención de que las disposiciones particulares de la compraventa serán también aplicables a la venta judicial en lo que concierne a los derechos y obligaciones de las partes, no es otra cosa que determinar las normas de derecho sustantivo que regirán a la venta judicial y; *ii*) la referencia a las disposiciones del CPCDF por lo que hace a los “términos y condiciones” de la venta judicial, no es más que la fijación de las normas de derecho adjetivo que la regirán.

Lo anterior significa que en la venta judicial, por esencia, se conjugan normas tanto sustantivas como adjetivas. A diferencia de otros contratos, la venta judicial requiere, además de un acto de derecho privado que se materializa en la manifestación de voluntad de una persona para adquirir el bien rematado, de una serie de actos de derecho público realizados por el juez en la vía de apremio que van desde el auto que ordena el embargo del o los bienes hasta la aprobación del remate. De tal modo que la venta judicial se halla inmersa en dos ámbitos normativos, el sustantivo y el adjetivo. En palabras de LOZANO NORIEGA, esa venta se rige, en cuanto al fondo —a la substancia— por el CCDF y; en cuanto a la forma de llevarse a cabo (no forma como requisito de validez) por el CPCDF.<sup>100</sup> Quizás sea esta la razón por la que el legislador le asignó el nombre de venta judicial: venta, para referirse a lo sustantivo y; judicial, para aludir a lo adjetivo.

En definitiva, no hay venta judicial si la transmisión de propiedad —regulada por el CCDF—<sup>101</sup> no tiene lugar dentro de la vía de apremio —regulada por el CPCDF—. <sup>102</sup>

---

<sup>100</sup> Cfr. LOZANO NORIEGA, Francisco, *op. cit.*, p. 149. Vid. ZAMORA Y VALENCIA, *op. cit.*, p. 131.

<sup>101</sup> En este punto téngase presente el contenido de las fracciones III y IV del artículo 13 del CCDF.

<sup>102</sup> Véase el contenido del artículo 564 del CPCDF.

Algunas de las normas sustantivas aplicables a la venta judicial ya ha sido expuestas y analizadas en los apartados anteriores; por tanto, ahora nos ocuparemos de las adjetivas para, posteriormente, ver cómo unas y otras se relacionan en la configuración del acto.

#### A. NORMAS DE DERECHO ADJETIVO QUE REGULAN LA VENTA JUDICIAL

Antes de analizar el contenido de las disposiciones que para el efecto establece el CPCDF, debemos precisar el significado y alcance de los términos utilizados por el legislador en el CCDF pues, como lo sostiene ARELLANO GARCÍA, la terminología ahí utilizada podría conducir a confusión.<sup>103</sup>

##### 1. PRECISIÓN TERMINOLÓGICA

###### a) *Remate*

Según ARELLANO GARCÍA, el 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.<sup>104</sup>

Para PALLARES, el remate es un acto jurisdiccional en el cual el juez se sustituye procesal y civilmente al deudor ejecutado, y hace lo que éste debería hacer voluntariamente: vender el bien para pagar a sus acreedores. Para CASTILLO LARRAÑAGA y DE PINA, 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 hubiesen sido varias—, o la de ser aceptable la que se hubiere hecho con el carácter de única.<sup>105</sup>

GÓMEZ LARA opina que el remate judicial es un procedimiento de venta forzosa en pública almoneda o subasta, y afirma 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.<sup>106</sup>

Por su parte, CONTRERAS VACA sostiene que el remate es el conjunto de actos jurídicos realizados por la autoridad judicial que llevó a cabo la ejecu-

<sup>103</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho Procesal Civil*, Porrúa, México, 1981, p. 554.

<sup>104</sup> Cfr. *Ibidem*, p. 555.

<sup>105</sup> *Ibidem*, p. 556.

<sup>106</sup> Cfr. GÓMEZ LARA, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, Oxford, México, 2005, p. 212.

ción, 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 delegado por el Estado, con la finalidad de satisfacer con su precio una obligación de condena impuesta u homologada.<sup>107</sup>

ARELLANO GARCÍA concluye diciendo que es la institución jurídica en cuya virtud la autoridad estatal transmite el dominio de un bien mueble o inmueble embargado, a una persona física o moral que ha reunido los requisitos legales para adquirirla dentro de la vía de apremio. Además, enumera los elementos de la definición propuesta:<sup>108</sup>

1. Es una *institución jurídica* dado que hay un conjunto de “relaciones jurídicas” unificadas 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 factura o escritura pública y *ix)* la entrega de la posesión.

2. 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.

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

4. 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 quia non* para el remate.

5. 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 incluye 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.

---

<sup>107</sup> Cfr. CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho Procesal Civil*, Oxford, México, 2010, p. 285.

<sup>108</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, pp. 556 y 557.

6. *No basta la manifestación de voluntad del adquirente en remate*; además, es necesario que satisfaga todos y cada uno de los requisitos que el legislador ha establecido para la venta judicial.

7. El autor citado concluye que *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.

#### b) *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 establezcan, bajo la base de que se transmitirá el dominio al mejor postor, es decir, a quien ofrezca el precio más alto.<sup>109</sup>

La *almoneda*, por su parte, alude a la venta en pública subasta. En consecuencia, afirma ARELLANO GARCÍA, 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 este requiere la venta a través de subasta o almoneda.<sup>110</sup>

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 este título...” y; 565: “Todo remate de bienes raíces será público...”, ambos del CPCDF.

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.

---

<sup>109</sup> Cfr. *Ibidem*, p. 555.

<sup>110</sup> Cfr. *Idem*.

## 2. 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.<sup>111</sup> Dejamos para otro momento el estudio del juicio especial hipotecario, así como las particularidades de los juicios ejecutivos.

El supuesto, objeto de nuestro análisis, obedece al principio de que sólo pueden ser rematados los bienes previamente embargados. Acto que se puede efectuar en la *vía de apremio* si se ha decretado el auto de ejecución y se ha practicado el requerimiento de pago al deudor —en términos del artículo 534 del CPCDF— siempre que se trate de: *i*) la ejecución de una sentencia, *ii*) de la ejecución de un convenio celebrado en juicio y, *iii*) un pacto comisorio expreso —en términos del artículo 500 del CPCDF—; o bien al momento de promover un *juicio ejecutivo*.

Para proceder al remate de los bienes embargados, si estos son bienes inmuebles, el CPCDF ordena satisfacer los siguientes requisitos:

### a) *Exhibir el certificado de libertad de gravámenes*

El artículo 566 del CPCDF establece, como regla general, que "...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 refiera a la parte de dicho lapso..." supuesto en el cual "...sólo se exhibirá el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél hasta la (*sic*) en que se solicite".

Vale la pena recordar lo apuntado acerca de los efectos de la inscripción en el Registro; sobre todo, lo relacionado con la publicidad, gracias a la cual los actos y derechos inscritos surten efectos contra terceros. En este sentido, los derechos de los acreedores están protegidos, en el grado de prelación que les correspondan, si aquellos constan en el Registro de acuerdo a la naturaleza de cada uno de ellos.

El certificado de libertad de gravámenes contendrá, entre otros datos, los gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales vigentes sobre la finca; según lo indica la fracción IV del artículo 123 del RLR.

La razón de tal requerimiento estriba, fundamentalmente, en que los acreedores que no fueron parte del juicio, pero cuyos derechos aparecen

---

<sup>111</sup> Lo relativo a la venta del bien hipotecado puede consultarse en ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Contratos, Porrúa*, México, 2002, pp. 473-478.

inscritos en 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 CPCDF.<sup>112</sup>

A propósito del certificado conviene tener presente lo siguiente: *i*) la ley no contempla ninguna excepción para dejar de solicitarlo; *ii*) el lapso de diez años se explica en función de la regla general prevista por el artículo 1159 del CCDF: “Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento”; *iii*) debe tener fecha anterior al avalúo, según se desprende del propio artículo 566 del CPCDF: “Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, la parte interesada deberá exhibir certificado de gravámenes...” y; *iv*) debe obrar en autos.

#### b) Avalúo

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

Las cuestiones que debemos destacar son las siguientes: *i*) no es necesario el avalúo cuando: *i.i*) el precio conste en instrumento público (por ejemplo, en los contratos de crédito con garantía hipotecaria), o *i.ii*) se haya fijado por consentimiento de los interesados, o *i.iii*) se determine por otros medios según las estipulaciones del contrato, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 511 del CPCDF; *ii*) aun cuando se actualice alguno de los supuestos anteriores, sí será necesario practicar el avalúo si hubiere cambiado el precio por el transcurso del tiempo (disposición que resulta ambigua) o se hubieren hecho mejoras a los bienes,<sup>113</sup> como lo previene la última parte

---

<sup>112</sup> Vid. “Certificado de gravámenes. Su falta de actualización causa perjuicio al acreedor que no fue citado al remate, y no al deudor”, Jurisprudencia, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXIX, marzo de 2009, p. 2508. “Remate. Sólo los acreedores que aparecen en el certificado de libertad o de gravámenes deben ser citados al procedimiento respectivo (legislación del Estado de Jalisco)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXV, febrero de 2007, p. 1880. Y “Remate. El hecho de que el certificado no esté actualizado, sólo afecta a los derechos del acreedor no citado al procedimiento relativo (legislación del Estado de Nuevo León)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XVI, julio de 2002, p. 1391.

<sup>113</sup> Para que se ordene practicar un nuevo avalúo no basta que haya transcurrido determinado lapso de tiempo desde que se formuló el primero sino que; además, haya una variación en el precio del bien, cuestión que debe ser probada por una de las partes. Cfr. “Avalúo para el remate. El solo transcurso del tiempo desde que se formuló no faculta al juez para ordenar de oficio la práctica de un reavalúo (legislación del Estado de San Luis Potosí)”,

del artículo 511 del CPCDF; *iii*) para su realización se aplicarán las reglas de la prueba pericial, salvo lo relativo al perito tercero en discordia, según el artículo 569 del CPCDF; *iv*) el avalúo deberá ser practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura y; *v*) debe obrar en autos.

### c) Convocatoria de postores

Una vez practicado el avalúo el promovente 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 la 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.<sup>114</sup>

Las reglas aplicables a la convocatoria están comprendidas en los artículos 570 y 572 del CPCDF. De dichos dispositivos cabe subrayar lo siguiente: *i*) la convocatoria se debe hacer a través de edictos los cuales se fijarán en dos ocasiones tanto en los tableros de avisos del juzgado como en la Tesorería del Distrito Federal; *ii*) si el valor de los bienes excede de \$300,000 pesos—cantidad que se actualiza en términos del artículo 62 del CPCDF— los edictos también deberán publicarse en el periódico que el juez determine;<sup>115</sup>

---

Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XVIII, agosto de 2003, p. 1698. Cuando en un procedimiento de remate el inmueble hubiese variado en su precio, por mejoras o por el transcurso del tiempo, la carga de la prueba corresponde a la parte ejecutada. Al juzgador no le corresponde revisar oficiosamente si los avalúos exhibidos se encuentran obsoletos por el simple transcurso del tiempo, ya que esa carga procesal le corresponde a la persona que considere que el resultado del avalúo perjudicará su patrimonio en el caso de que se llegase a aprobar el remate por la cantidad fijada en el avalúo. En caso de que el bien hubiese sufrido una considerable disminución en su valor económico, por regla general es a la parte ejecutante a la que le interesa ajustar el valor económico, por lo que a ella le corresponde la carga de probar tal circunstancia, ya que en ella recaerá el perjuicio de subastar el bien en un precio menor al valor comercial. De ahí que corresponda a la parte interesada formular su petición, demostrando que varió el precio ya determinado. Cfr. “Remate. La carga de solicitar nuevo avalúo del inmueble, corresponde al ejecutado y no es obligación del juzgador”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XIV, septiembre de 2001, p. 1358. Vid. “Remate. Con independencia del periodo que transcurra entre la fecha en que se realizó el avalúo preexistente y aquella en que se celebra la audiencia de aquél, para que sea exigible un reavalúo se requiere que haya variado el precio del bien a subastar (legislación del Estado de Jalisco)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXII, julio de 2005, p. 1514.

<sup>114</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, pp. 561 y 563.

<sup>115</sup> La publicación de un edicto en el periódico no consiste en sí misma una actuación judicial, por lo que el hecho de que dicha publicación se realice en días inhábiles no consti-

iii) a petición de cualquiera de las partes y a su costa, el juez puede autorizar que otro medio de difusión para convocar a los postores; iv) entre la primera y la segunda publicación, y entre esta última fecha y la señalada para el remate deben mediar siete días hábiles; v) si los bienes estuvieran ubicados fuera del Distrito Federal existen reglas especiales en cuanto al lugar de publicación, así como al computo de los plazos;<sup>116</sup> vi) estas reglas sólo son aplicables en tratándose de bienes inmuebles, ya que los muebles tienen sus reglas en el artículo 598 del CPCDF; vii) la razón de la publicación es dar a conocer al mayor número de personas posible la realización del remate para que la enajenación se haga en las mejores condiciones pecuniarias tanto en beneficio del ejecutante como del ejecutado<sup>117</sup> y; viii) que en autos obren las constancias de dichas publicaciones.

En cuanto al contenido de la convocatoria el CPCDF es totalmente omiso; por tanto, la doctrina y la jurisprudencia han tenido que llenar esa laguna. De lo expuesto por ARELLANO GARCÍA<sup>118</sup> y BECERRA BAUTISTA,<sup>119</sup> así como del texto de diversas tesis<sup>120</sup> concluimos que 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.

---

tuye una infracción al procedimiento. Cfr. "Edictos para el remate de bienes. Su publicación en los periódicos no es una actuación judicial (legislación procesal civil del Distrito Federal)", Jurisprudencia, Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XIX, abril de 2004, p. 335.

<sup>116</sup> Vid. "Remate de inmuebles sitios en el Estado de México. Lugares de costumbre para la publicación de edictos. Su ubicación se rige por la legislación de dicha entidad (interpretación del artículo 572 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su modalidad de aplicación del artículo 2.234 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México)", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXVI, septiembre de 2007, p. 2631.

<sup>117</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, 1981, p. 562.

<sup>118</sup> Vid. *Idem*.

<sup>119</sup> Vid. BECERRA BAUTISTA, José, *El proceso civil en México*, 15a. ed., Porrúa, México, 1996, pp. 367 y 368.

<sup>120</sup> Vid. "Edictos. Elementos que deben contener para que tal anuncio sea eficaz en la etapa de remate", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, enero de 2011, p. 3187.

#### 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.<sup>121</sup>

Atentos a lo dispuesto por el CPCDF, la postura legal se rige por lo siguiente: *i*) debe cubrir las dos terceras partes del valor señalado en el avalúo, en su caso, del precio fijado por las partes (artículo 573);<sup>122</sup> *ii*) en las condiciones de pago que se ofrezcan, la parte de contado debe ser suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio más las costas (artículo 573);<sup>123</sup> *iii*) cuando por el valor reflejado en el avalúo la parte de contado no sea suficiente para cubrir el o los créditos, será postura legal las dos terceras partes del avalúo dadas de contado (artículo 573) y;<sup>124</sup> *iv*) debe estar respaldada por un billete de depósito por una cantidad no menor al 10% del valor de los bienes (artículo 574).

Realizar el ofrecimiento en los términos antes señalados y efectuar el depósito por el importe indicado son requisitos de legitimación. Su no satisfacción conlleva la imposibilidad jurídica de ser postor en la almoneda. Así lo prevé el artículo 579 del CPCDF: “El día del remate, a la hora señalada, pasará el juez personalmente lista de los postores presentados... Enseguida revisará las propuestas presentadas, desechando, desde luego, las que no tengan postura legal y las que no estuvieren acompañadas del billete de depósito a que se refiere el artículo 574”.

#### e) *Audiencia de remate*

El día y la 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.

<sup>121</sup> ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, p. 563.

<sup>122</sup> *Vid.* “Remates. Postura legal”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 157-162, Sexta parte, p. 143.

<sup>123</sup> En este punto deben tenerse presente las prohibiciones contenidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, así como en su Reglamento. Esto será objeto de una reflexión más profunda en su momento.

<sup>124</sup> La postura legal se instituye para distinguir a quiénes deben ser considerados postores con derecho a participar como tales en la subasta, para mejorar la postura original y sobre todo, para tener derecho a que, en su caso, se finque el remate a su favor. No hay razón para considerar, que la postura legal prevista en el artículo 573 del propio ordenamiento, constituya un acto privativo, conculcatorio del segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *Cfr.* “Postura legal. El artículo 573 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no contiene un acto privativo”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXVIII, septiembre de 2008, p. 1387.

Para dar principio a la audiencia el juez, observando lo previsto por el artículo 579 del CPCDF, 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;<sup>125</sup> *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.

Para el remate de los bienes el CPCDF previene que pueden ser hasta tres las almonedas. Ello depende del número de postores que se hubiesen presentado en cada una de ellas.

Sobre el desarrollo de la audiencia de remate, en primera almoneda, —de acuerdo con el artículo 580 y 582 del CPCDF— debemos subrayar que: *i*) si son varias las posturas presentadas, el juez decidirá cuál será la preferente a partir de la cual preguntará a los postores si alguno de ellos la mejora; *ii*) si alguno de ellos la mejora, volverá a formular la pregunta sucesivamente cuantas veces sea necesario; *iii*) si no se mejora la última postura o puja, el juez declarará fincado el remate a favor del postor que hubiere hecho aquélla y lo aprobará, en su caso y; *iv*) si no han comparecido postores a la audiencia de remate, el ejecutante podrá solicitar, dentro de la misma audiencia, que se le adjudiquen los bienes en el valor reflejado en el avalúo o que se saquen a una nueva subasta con una rebaja del 20%.<sup>126</sup>

Debemos tener en cuenta, por un lado, que la postura legal, en primera almoneda, es la que cubra dos terceras partes del valor de avalúo o del precio fijado por las partes, según sea el caso, tal como lo señala el artículo 573 del CPCDF; o sea, el 66.66% de dichos valores<sup>127</sup> y; por otra, que el ejecutante puede intervenir en las subastas y mejorar las posturas que se hicieren,

---

<sup>125</sup> Si en la audiencia de remate existió puja, ello implica la existencia de posturas legales; sin éstas no puede llevarse aquélla. Lo anterior se debe a que la puja no es sino la acción de los postores mediante la cual aumentan el precio de su postura. Por otra parte, nada impide que la postura legal se proponga al momento de la puja, pues no hay precepto que señale que la postura legal debe ofrecerse antes del remate. Resulta contrario al espíritu de la ley que admitiéndose postores, éstos, al momento en que se vaya a proceder al remate, estén impedidos para formular sus posturas. De este modo no podía obtenerse el mejor precio posible de los bienes subastados, mediante la competencia de los postores, en beneficio del ejecutado cuyos bienes deben ser enajenados por la mejor oferta. *Cfr.* “Remates. Postura legal, puede proponerse al momento de la puja”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, t. XI, abril de 1993, p. 303.

<sup>126</sup> Sobre la adjudicación el pago véase VISOSO DEL VALLE, Francisco José, *El remate. Medios de realización judicial*, Porrúa, México, 2011, pp. 211-232.

<sup>127</sup> *Vid.* CONTRERAS VACA, Francisco José, *op. cit.*, p. 287.

con la diferencia de que éste no tiene la obligación de consignar el depósito exigido para los postores dado su carácter de acreedor,<sup>128</sup> como lo previene el artículo 575 del CPCDF.

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.

En la segunda almoneda, se rebaja en 20% el valor de los bienes fijado en el avalúo o por las partes y la postura legal está constituida por las dos terceras partes del nuevo precio base, es decir, del 53.3% de su valor original, con tal que se pague de contado una cantidad suficiente para cubrir el crédito objeto del juicio más las costas.<sup>129</sup>

Si en la segunda almoneda no hubiese postores, los artículos 583 y 584 del CPCDF establecen que el actor podrá solicitar: *i*) la adjudicación del bien en el valor que sirvió de base para la segunda subasta; *ii*) que se le entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas;<sup>130</sup> o *iii*) que se celebre una tercera subasta.

Para la tercera almoneda, que también se suele llamar sin sujeción a tipo, se determina lo siguiente: *i*) si hubiese un postor que ofrezca las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda almoneda y que acepte las condiciones de la misma, se fincará el remate a su favor; *ii*) si lo ofrecido no llega a las dos tercera partes, se le hará saber el precio ofrecido al deudor dentro de los veinte días siguientes para que le pague al acreedor y pueda liberar sus bienes, o bien presente a persona que mejore la postura; *iii*) si transcurridos veinte días no ocurre alguno de los anteriores supuestos, se ordenará llevar a cabo la venta de los bienes; *iv*) si dentro del plazo antes señalado concuerden postores, se abrirá nueva licitación para que hagan las

---

<sup>128</sup> *Vid.* “Remate. No es obligación del ejecutante cubrir la postura legal cuando al no haber participado en la subasta y ante la ausencia de postores, solicita la adjudicación del bien (legislación del Estado de Jalisco)”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XIX, mayo de 2004, p. 1830. “Remate en tercera almoneda. El ejecutante puede adjudicarse el bien el las dos terceras partes del precio fijado al inmueble en la segunda almoneda, aun cuando exista un diverso postor”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXX, noviembre de 2009, p. 940. Y “Remate en tercera almoneda. El ejecutante puede adjudicarse el bien sólo en las dos terceras partes del valor que sirvió de base en la segunda subasta”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXV, mayo de 2007, p. 2204.

<sup>129</sup> CONTRERAS VACA, Francisco José, *op. cit.*, p. 287.

<sup>130</sup> Sobre la administración forzosa véase VISOSO DEL VALLE, Francisco José, *op. cit.*, pp. 233-242.

pujas adjudicando el bien al postor cuya proposición sea más ventajosa y; v) si se hace una postura admisible en cuanto al precio pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna de las condiciones, se hará saber al acreedor quien podrá solicitar la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del valor de la segunda subasta. Esto conforme a los artículos 584 585 y 586 del CPCDF.

#### f) *Aprobación del remate*

Atinadamente ARELLANO GARCÍA<sup>131</sup> hace ver que no hay una referencia explícita en el CPCDF que se refiera a la aprobación del remate. En todo caso, se infiere del texto de algunos artículos, tales como: 571: “Antes de *aprobarse* el remate, podrá el deudor liberar sus bienes... Después de *aprobado* quedará la venta irrevocable”; 580: “...declarará 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...”; 581: “Al declarar *aprobado* el remate...” y; 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: 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; por otra, legitima a aquella persona para solicitarle al juez se pronuncie sobre la aprobación o desaprobación del remate una vez que haya revisado minuciosamente todos los pasos que hayan llevado al remate de los bienes.

El pronunciamiento que haga el juez sobre la aprobación del remate: “auto de aprobación del remate”, produce el efecto de transmitir el dominio de los bienes rematados a favor de quien se fincó el remate. En otras palabras, la transmisión de propiedad se verifica no en virtud de haberse fincado el remate, sino del auto de aprobación del mismo.<sup>132</sup>

---

<sup>131</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, p. 566.

<sup>132</sup> *Vid. Idem.* La tesis que a continuación se cita aunque a la voz señala: “...la transmisión de propiedad de los bienes ocurre cuando se dicta la resolución que finca el remate...”, en el cuerpo de la misma se sostiene que 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, por-

La pregunta que ahora corresponde formular es: ¿en qué términos se da esa transmisión de dominio?

Una primera respuesta la encontramos en la parte final del citado artículo 571 del CPCDF: "...Después de aprobado quedará la venta *irrevocable*". Pareciese que dicho precepto emula el contenido del artículo 2249 del CCDF 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. Como si el carácter irrevocable de la venta judicial fuera correlativo a la perfección del contrato de compraventa genérico. Pero en realidad no es así. Aun cuando no desconocemos los efectos traslativos de dominio del auto de aprobación del remate, la enajenación todavía no es perfecta, dado que deben quedar satisfechos dos requisitos más. Uno de ellos consiste en que el auto quede firme; es decir, que el auto no haya sido apelado, o bien promovida la apelación aquél hubiese sido confirmado, pues recordemos que el segundo párrafo del artículo 580 dice que "La resolución que apruebe o desapruebe el remate será apelable...". Al segundo requisito nos referiremos a continuación.<sup>133</sup>

### g) *Consignación del precio y pago al ejecutante*

El segundo requisito para que la enajenación sea perfecta radica en que la persona a favor de quien se fincó el remate consigne el remanente del precio ante el juez en el plazo que él señale en el auto de aprobación

---

que esto último es una formalidad prescrita por la ley. Cfr. "Venta judicial. La transmisión de propiedad de los bienes ocurre cuando se dicta la resolución que finca el remate, considerando que la misma quede firme", Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXII, octubre de 2010, p. 3224.

<sup>133</sup> La transmisión del dominio del bien en estas operaciones se verifica en el momento en que queda firme el auto o acuerdo por el cual el juez del conocimiento aprueba el remate a favor del mejor postor. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 131. La máxima *res perit domino* opera para el adjudicatario sólo hasta que la resolución interlocutoria que lo tiene como tal, es decir, cuando es firme e inatacable. Cfr. MARTÍNEZ GARCÍA DE LEÓN, Fernando, *El remate. Su naturaleza jurídica y consecuencias legales*, Porrúa, México, pp. IX, 24 y 67. Para Rojina Villegas, la venta judicial es perfecta en el momento en que ha sido aprobada por el juez, lo cual confirma que se trata de un 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. Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Contratos*, *op. cit.*, p. 399. La adquisición de la propiedad por el adquirente se da cuando judicialmente se aprueba el remate efectuado. Cfr. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, *Contratos civiles*, Hagtam, México, 1964, p. 114.

del remate.<sup>134</sup> De no hacerlo, la enajenación dejará de tener efecto como lo ordena el segundo párrafo artículo 588 del CPCDF:

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.

Al respecto, tenemos que comentar lo siguiente: *i*) la redacción del párrafo citado puede dar a entender que se trata de dos supuestos: no consignar el precio o por que por su culpa deje de tener efecto la venta; sin embargo, se trata de uno sólo, pues fuera de dejar de consignar el precio no hay alguna otra razón atribuible al “comprador” para que la “venta” deje de producir sus efectos; *ii*) el depósito se que exige el artículo 574 del CPCDF tiene como finalidad que las personas que concurren como postores lo hagan con la mayor seriedad posible, es una garantía que otorgan de que si se finca el remate a su favor pagarán el precio en el plazo y condiciones señalados y; *iii*) los dos requisitos de los cuales depende que la enajenación sea perfecta permiten pensar que la venta judicial es una excepción al artículo 2249 del CCDF cuyo propio texto lo permite: “*Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando...*”; o bien de que realmente no estamos en presencia de una venta. Esto será analizado más adelante.

---

<sup>134</sup> Visoso del Valle señala que el juez al aprobar el remate declarará adjudicados los bienes, lo cual tiene por objeto dar certeza al derecho del postor a favor de quien se fincó el remate, sin que ello signifique que dicha declaración es constitutiva del derecho de propiedad. La transmisión de propiedad está sujeta a una condición resolutoria. A pesar de haberse conformado el consentimiento entre el enajenante —el juez— y el comprador de los bienes subastados y; por tanto, haberse perfeccionado el contrato, el pago pendiente del postor produce la ineficacia de la enajenación, pues esta está sujeta a condición resolutoria la cual consiste, precisamente, en el pago. Más adelante el autor señala que el contenido del artículo 2323 del CCDF permite afirmar que la enajenación por remate judicial es susceptible de rescindirse ante el incumplimiento del comprador de pagar el saldo del precio. Así, la rescisión del contrato es un derecho del ejecutado surgido del incumplimiento del adjudicatario en el pago del saldo del precio de su postura, la cual deberá de ejercitarse de manera autónoma en juicio diverso. Para el autor en comento, no es aplicable la disposición procesal en virtud de la cual ante el impago del precio de la postura quedará sin efecto la subasta y se procederá de nueva cuenta a rematar el bien adjudicado, porque ya no será materia de este juicio el incumplimiento del pago del saldo del precio. *Cfr.* VISOSO DEL VALLE, Francisco José, *op. cit.*, pp. 189 y ss.

#### h) *Otorgamiento y firma de escritura*

El artículo 581 del CPCDF 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. Sin embargo, como lo hemos hecho notar, esto no es posible en el plazo de tres días, no tanto por lo que hace a la consignación del precio como por lo que toca a la apelación ya que ésta se puede interponer en un término de ocho días, según el segundo párrafo del artículo 692 del CPCDF. Por tanto, el otorgamiento y firma de escritura no podrá hacerse sino hasta que se consigne el precio, en términos del artículo 589 del CPCDF y; además, el auto de aprobación que firme.

Vale la pena insistir en que la transmisión de dominio tiene lugar con el auto de aprobación del remate y que la escritura sólo le da forma legal a la adquisición.<sup>135</sup>

#### i) *Entrega de la posesión de los bienes*

El artículo 590 del CPCDF 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 sean necesarias.

En tribunales se ha discutido si para entrar en posesión de los bienes adjudicados en verdad es necesario que previamente se haya firmado la escritura de adjudicación. En esta cuestión no hay unicidad de criterios. Por una parte, se ha resuelto que de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente para un remate judicial, para la toma de posesión de un inmueble adjudicado se requiere en forma imperativa el otorgamiento de la escritura respectiva.<sup>136</sup> Pero también se ha resuelto que no existe una necesidad

---

<sup>135</sup> La formalidad de la escrituración del acto de adjudicación sólo pertenece como derecho al nuevo dueño, pero no es constitutivo de su derecho de propiedad, esto es así porque la protocolización y su inscripción solamente pretenden garantizar que ese acto tenga la máxima publicidad y certeza para el adjudicatario sobre la base de que si no lo hace, se pone en una situación de riesgo patrimonial frente a un tercero registral. “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”, Tesis Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, l. XIII, t. 4, octubre de 2012, p. 2361. 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. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 130.

<sup>136</sup> “Remate. Es requisito indispensable que este otorgada la escritura respectiva, para que se decrete la procedencia de la toma de posesión de un inmueble adjudicado en”, Tesis

lógica y jurídica de que así sea, porque en el juicio el deudor ya ha perdido la propiedad por la venta forzosa y, desde ese momento, ya no tiene derecho a poseer. De tal suerte que si no se lleva a cabo la protocolización o ésta no culmina en su inscripción, tal situación no quiere decir que no pueda ejecutarse la sentencia en su integridad, como es la entrega del bien.<sup>137</sup> En lo personal nos inclinamos por el segundo razonamiento.

Sólo resta decir que el título de propiedad para el adjudicatario no es documento que le entregue el ejecutado, sino la escritura firmada por el juez.

#### j) *Aplicación del producto de la enajenación*

Para la aplicación del producto de la enajenación a los acreedores se observará lo siguiente: *i)* se pagará el crédito del ejecutante hasta donde alcance; *ii)* si la ejecución hubiese sido promovida por un acreedor hipotecario en segundo o ulterior grado, deberá respetarse el derecho de preferencia por lo que el importe de los créditos de los créditos preferentes quedará depositado en el juzgado pagando hasta donde alcance al ejecutante; *iii)* si el acreedor ejecutante se adjudica la cosa, deberá reconocer el crédito de los demás acreedores hipotecarios, si los hubiere; *iv)* habiendo pagado todos los créditos a cargo del ejecutado, así como las costas se le devolverá a este el remanente en efectivo y; *v)* se cancelarán las hipotecas que tuviere la finca vendida; según se desprende de los artículos 591 al 595 del CPCDF

Sobre este punto recordemos que el remate tiene como propósito hacer líquidos los bienes previamente embargados para aplicar el producto de su enajenación al pago de las deudas. A esto se refiere PALLARES cuando dice: vender el bien para pagar a sus acreedores. Pero, en todo caso e independientemente de quién sea el ejecutante, deben respetarse los derechos de preferencia y prelación que determina el CCDF.

### V. APROXIMACIONES DOCTRINALES EN TORNO A LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA VENTA JUDICIAL

Sobre la naturaleza jurídica de lo que el CCDF denomina “ventas judiciales”, es decir, si en realidad se trata de una compraventa cuando la enajenación es parte de la ejecución de una sentencia (según el supuesto estudiado); la doctrina está dividida. Por una parte, están aquellos que consideran que

---

Aislada, T.C.C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. IV, julio de 1996, p. 421.

<sup>137</sup> “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”, *op. cit.*

sí se trata de una compraventa y; por otra, aquellos lo niegan. Pero si esto fuera poco, las opiniones doctrinales también se hallan divididas en función de los aspectos que destacan en su estudio, así están quienes se limitan a analizar los aspectos sustantivos del tema y aquellos que lo hacen considerando exclusivamente de la parte adjetiva.

Como quedó dicho en la introducción, este trabajo tiene como propósito estudiar los principales aspectos sustantivos del contrato de compraventa, así como los principales aspectos adjetivos de la venta judicial para, posteriormente, hacer un análisis integral de la figura —como hasta ahora no se ha hecho por la doctrina— que permita determinar cuál es su naturaleza jurídica y; consecuentemente, saber qué tratamiento debe dársele en su operación práctica.

En esta tesitura, analicemos los argumentos de los principales exponentes nacionales de cada una de las posturas antes decantadas.

#### A. DOCTRINAS QUE SOSTIENEN QUE LA VENTA JUDICIAL SÍ ES UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ sostiene que sí es una compraventa. Él afirma que hay muchos contratos que se celebran aun sin voluntad de contratar de los intervinientes y no por eso dejan de ser contratos, tal es el caso de: el contrato prometido, el convenio de suplencia entre notarios, las capitulaciones matrimoniales y, por supuesto, en las ventas judiciales. En todos ellos la voluntad es secundaria, pues su celebración es ordenada por la ley o por la autoridad judicial. Por otra parte, también hay contratos 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. Particularmente en el caso de la venta judicial, la autoridad judicial sustituye la voluntad del demandado pudiéndose dar así el consentimiento y que, al haber objeto, estamos en presencia de una compraventa. Concluye diciendo que además debemos tener en cuenta que a las ventas judiciales les son aplicables, respecto de las obligaciones de las partes, todas las disposiciones de las ventas ordinarias.<sup>138</sup>

ARELLANO GARCÍA también comparte esta postura. En un primer momento podríamos considerar no es así, dado que en la definición que proporciona de remate —a partir de la cual desarrolla sus elementos— señala que se trata de una institución jurídica en cuya virtud la autoridad estatal transmite el dominio de un bien, es decir, en esa definición no alude a la

---

<sup>138</sup> Cfr. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, op. cit., p. 333.

compraventa; sin embargo, sí lo hace en otras ocasiones, sobre todo, cuando, en sentido estricto, se refiere al remate diciendo que este comprende la venta propiamente dicho a una persona determinada por haber sido considerada mejor su postura.<sup>139</sup>

Dentro de esta misma posición LOZANO NORIEGA plantea dos escenarios: el primero, en el que el condenado por sentencia judicial se allane al cumplimiento de la misma y otorgue la escritura, supuesto en el cual al haber acuerdo de voluntades con producción de efectos jurídicos que consisten en la transmisión de obligaciones y derechos se trata de un contrato de compraventa. El segundo, en el que el condenado no se allane al cumplimiento y sea el juez, en rebeldía de este, quien otorgue la escritura. En este caso el juez sustituye la voluntad del presunto vendedor por lo que tienen cabida los elementos del contrato y, en consecuencia, al igual que en el supuesto anterior, se trata de un verdadero contrato de compraventa.<sup>140</sup>

Sin ahondar en la venta judicial, SÁNCHEZ MEDAL al hablar de las especies de la compraventa, advierte que esta puede ser judicial y extrajudicial según que intervenga o no la autoridad judicial en la venta de la cosa. Además, manifiesta que hay compraventas voluntarias y compraventas necesarias, según sea consentida espontáneamente por el vendedor sin estar obligado a hacerla, o bien la haga por una necesidad o compulsión jurídica. La venta en remate judicial, entre otras, es un ejemplo de las últimas.<sup>141</sup>

## B. DOCTRINAS QUE NIEGAN QUE LA VENTA JUDICIAL SEA UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

ROJINA VILLEGAS encabeza esta posición. Asegura que se trata de un acto de autoridad que se realiza con las características propias de esos actos, es decir, se ejecuta sin la conformidad del dueño de la cosa. No se da el consentimiento que es un elemento esencial de todo contrato; en consecuencia, no podemos decir que sea esa su naturaleza. Cuando el CCDF prevé que se aplicarán las reglas de la venta ordinaria en lo que comporta a los derechos y obligaciones de las partes, simplemente quiere decir que se le imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario, aunque la enajenación se realiza por un acto de autoridad.<sup>142</sup>

<sup>139</sup> Cfr. ARELLANO GARCÍA, Carlos, *op. cit.*, p. 555.

<sup>140</sup> Cfr. LOZANO NORIEGA, Francisco, *op. cit.*, pp. 149-150.

<sup>141</sup> Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *op. cit.*, pp. 158-159.

<sup>142</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Contratos, op. cit.*, p. 397.

AGUILAR CARVAJAL sostiene que la forma en el CCDF reglamenta la venta judicial se debe a que en la época en que este se redactó el Derecho procesal no tenía autonomía frente al Derecho civil. Pero que en la época actual, por tratarse de una institución típicamente procesal, debe ser reglamentada, en su totalidad, por la ley procesal, como en efecto lo hace en relación a los remates. Por otra parte, agrega que la venta judicial no es un contrato porque no hay consentimiento. El ejecutado nunca estará conforme con el remate de sus bienes, pues si estuviera anuente a pagar a sus deudas haría una dación en pago. El hecho de que el artículo 2323 del CCDF disponga que la venta en almoneda se regirá por las disposiciones de la compraventa, no quiere decir que sea un contrato. Lo único que debería decirse es que, salvo disposición procesal en contrario, en caso de lagunas, se aplicarán las reglas del contrato de compraventa por analogía.<sup>143</sup>

ZAMORA Y VALENCIA, por su parte, argumenta que aun cuando la ley llame “venta judicial” a la enajenación forzada en almoneda, subasta o remates públicos de bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial que tiene como 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, más bien es una enajenación forzada de bienes como consecuencia de un procedimiento judicial.

Su argumento se apoya en las siguientes ideas: *i)* el hecho de que la ley equipare la enajenación forzada con el contrato de compraventa es sólo para efectos de lograr una mejor calificación e interpretación de esa figura; *ii)* no hay acuerdo de voluntades entre el propietario del bien —deudor del crédito que da origen al procedimiento judicial— y el mejor postor en la audiencia del remate; incluso aun con la comparecencia y conformidad del propietario, no adquiere el carácter de compraventa porque su consentimiento es irrelevante para la enajenación del bien; *iii)* el mejor postor será quien fije el precio de la enajenación; *iv)* la transmisión del dominio se da en el momento en que queda firme el auto por el cual se aprueba el remate y; *v)* con la firma de la escritura no se transmite la propiedad, esta solamente le da al acto la forma prescrita por la ley en tratándose de bienes inmuebles.<sup>144</sup>

AGUILAR MOLINA hace un estudio acerca de la venta judicial en el que concluye que no se trata de una compraventa, ni es una de sus modalidades o especies y que, cuando más, se trata de una figura afín.<sup>145</sup>

<sup>143</sup> Cfr. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, *op. cit.*, pp. 113-114.

<sup>144</sup> Cfr. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *op. cit.*, pp. 130-132.

<sup>145</sup> Cfr. AGUILAR MOLINA, Víctor Rafael, *Venta judicial*, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2009, p. 31, Colección de temas jurídicos en breviaros, no. 48.

Otro estudio es el realizado por MARTÍNEZ GARCÍA DE LEÓN, el cual parte de la hipótesis de que el remate, subasta o enajenación judicial coactiva no es una modalidad de la compraventa, aun cuando el CCDF le atribuye el carácter de venta judicial. El autor en comentario apoya esa premisa alegando que el remate se desarrolla dentro de un procedimiento compulsivo —no voluntario— que obstruye en sí mismo la integración del consentimiento entre personas. El remate es un conjunto de actos de ejecución procesal de naturaleza anticontractual que excluye uno de los presupuestos de existencia de todo contrato como lo es el consentimiento. En este sentido, el remate asume las características de un acto de autoridad que lo aleja de manera definitiva de toda concepción contractualista. Más que un contrato, se trata de una enajenación judicial coactiva. Señala, además, algunas diferencias habidas entre la compraventa y el remate, tales como: *i*) la compraventa crea obligaciones, mientras que la enajenación judicial coactiva tiende a la extinción de aquéllas que fueron contraídas por el deudor; *ii*) la máxima *res perit domino* opera para el adjudicatario sólo hasta que la resolución interlocutoria que lo tiene como tal, es firme e inatacable, mientras que la compraventa se perfecciona con el mero acuerdo de cosa y precio provocándose en ese mismo instante el efecto traslativo, supuesto en el cual el comprador el riesgo asume el riesgo aunque no se haya pagado el precio ni entregado la cosa y; *iii*) los contratos deben ser atacados por medio de la aplicación del sistema resolutorio o de las nulidades civiles contempladas en el CCDF, contrariamente de lo que sucede en los actos procesales que, por regla general, sólo son atacables por medios procesales de impugnación contemplados en los ordenamientos adjetivos.<sup>146</sup>

### C. OPINIÓN PERSONAL

La postura que fijemos en torno a la naturaleza jurídica de la venta judicial debe partir, por supuesto, del texto legal, pues toda la actividad del operador jurídico gravita alrededor de la ley. Pero esto no significa que el

---

<sup>146</sup> Cfr. MARTÍNEZ GARCÍA DE LEÓN, Fernando, *op. cit.*, pp. IX y XI. En el cuerpo de su investigación, el autor analiza otros criterios que permiten distinguir el remate de la compraventa, estos son: *i*) la causa de la transmisión, *ii*) el momento en que opera la transmisión de propiedad y, *iii*) la forma de determinar el precio. *Ibidem*, pp. 17 y ss. En cuanto a la nulidad y rescisión en la venta judicial una tesis jurisprudencial sostiene que de existir algún vicio en el consentimiento puede reclamarse la nulidad pero no la rescisión de la venta. En lo personal, siguiendo el argumento del autor antes citado, consideramos que no opera ni la Teoría de las Nulidades ni el sistema resolutorio. De existir alguna inconsistencia en el remate la parte perjudicada cuenta con los medios de impugnación contenidos en las normas adjetivas. *Vid.* “Venta judicial. Puede reclamarse su nulidad pero no la rescisión”, Tesis Aislada, Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, vol. 17, Cuarta parte, mayo de 1970, p. 31.

jurista se deba de abstener de analizar, reflexionar y criticar la manera en cómo el legislador encuadra la realidad en los distintos dispositivos legales, ni tampoco priva la posibilidad de postular soluciones para un mejor tratamiento jurídico de aquellos problemas que son objeto del derecho. En suma, el análisis jurídico nunca debe apartarse de la letra de la ley, pero tampoco debe considerarla como una pieza acabada.

Si atendemos exclusivamente a lo dispuesto por el CCDF, la venta judicial no es una modalidad de la compraventa; dado que aquella —geográficamente— no está regulada en el Capítulo VII, titulado: “De algunas modalidades del contrato de compra-venta”. Esta afirmación podría ser objetada, en primera instancia, si se alega que no hay razón para no admitir otras modalidades más allá de las expresamente previstas en la ley; es decir, que en cuanto a las modalidades que pueda revestir el contrato de compraventa no hay *numerus clausus* y que fue esa precisamente la intención legislador al incluir el término “algunas” en el encabezado del capítulo. Por nuestra parte, estimamos que este argumento sería parcialmente válido si la venta judicial no tuviese un capítulo propio en el CCDF, incluso totalmente separado y diferenciado de aquél.

Es más, la afirmación que encierra nuestra postura también puede dar lugar a otra objeción: como la venta judicial no es una modalidad de la compraventa en razón de que aquella se ubica geográficamente en un capítulo distinto, se trata entonces de un tipo especial de compraventa por estar regulada —geográficamente— dentro del Título Segundo, titulado: “De la compra-venta”. Juzgamos que este razonamiento —quizá el más fuerte en cierta parte de la doctrina— no es acertado. La razón es la siguiente:

Nuestro ordenamiento civil está plagado de preceptos que, para dar solución a una determinada situación —dado su carácter particular o excepcional—, remiten a las reglas que son aplicables ya sea a la generalidad de los casos o a otras situaciones similares o análogas, sin que tal remisión implique modificar la naturaleza o esencia de las figuras. Se hace simplemente para evitar redundancia en el ordenamiento. Citemos un par de ejemplos:

1. El artículo 1053 del CCDF señala que las disposiciones establecidas para el usufructo también serán aplicables a los derechos reales de uso y habitación. Este es un claro ejemplo de remisión que hace la ley para evitar repeticiones que a la postre den lugar a contradicciones o inconsistencias dentro del propio cuerpo normativo. Tanto el derecho real de uso como el de habitación siguen conservando su identidad y autonomía propias, su naturaleza permanece intocada aun cuando por la similitud que tienen con el usufructo el legislador creyó conveniente hacer tal remisión.

2. El artículo 1391 del CCDF establece que, cuando no haya disposiciones especiales, los legatarios se registrarán por las mismas normas que los herederos en función de la semejanza entre estas figuras tan importantes para el Derecho sucesorio. No resulta extraño que el legislador, por economía normativa, remita una a la otra en aquello que no se oponga a su naturaleza propia. El hecho de que el marco normativo particular en ambas esté en el mismo Título y que exista una remisión como la antes mencionada no abren la posibilidad para sostener, por ejemplo, que la institución del legatario es una modalidad de la del heredero, o bien que el legado es un tipo especial de herencia. Es evidente la naturaleza jurídica que cada una de ellas tiene y conserva.

Lo mismo sucede en el caso de la venta judicial. Que su tratamiento legal tenga lugar en el Título de la compraventa no es razón suficiente para sostener que su naturaleza es contractual y, menos aún, que es una compraventa. Por otro lado, la redacción del artículo 2323 del CCDF en el sentido de que “Las ventas judiciales... *se registrarán por las disposiciones de este Título...*” —que, como vimos, es la misma fórmula que utiliza el CCDF en otras partes—, a su vez nos hace recordar el contenido de los artículos 1858 y 1859 del CCDF, respectivamente:

Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se registrarán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, *por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía*, de los reglamentados en este ordenamiento.

Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

Es decir, la remisión en todos los ejemplos apuntados —incluida, por supuesto, la venta judicial— se hace con la finalidad de colmar posibles lagunas y de resolver situaciones particulares o excepcionales, pero nunca con el ánimo de atribuir una determinada naturaleza jurídica a las instituciones o figuras reguladas de esa forma. Que el remate —acto, no contrato— (artículo 1859) tenga más analogía con el contrato de compraventa (artículo 1858) y, por tanto, le sean aplicables esas disposiciones (artículo 2323) no conlleva forzosamente que deban de compartir, además, la misma naturaleza. El puro hecho de que en la llamada venta judicial participe un acto de derecho privado y una serie de actos de derecho público en el ámbito jurisdiccional ya debería ser razón suficiente para que no se le considere una compraventa.

Pero si todavía no estamos convencidos de esta postura entonces debemos presentar otros argumentos, sobre todo, si aún tenemos pendiente saber cuál es su verdadera naturaleza jurídica:

1. Como hemos visto, en el artículo 2014 del CCDF se contiene un principio general de la Teoría General del Contrato: en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Por tanto, la compraventa que tenga por objeto indirecto sea ese tipo de bienes, la propiedad se trasmite al momento mismo de celebrar el contrato sin que sea necesario que el vendedor despliegue una conducta adicional.<sup>147</sup>

Si bien el remate se realiza sobre cosas ciertas y determinadas —y, al igual que la compraventa, los efectos traslativos de dominio son parte de su esencia—, dicho principio no puede ser aplicado al remate. Aun si se aceptara el argumento de que la autoridad judicial sustituye la voluntad del demandado y, por ende, se puede dar el consentimiento; la propiedad —como ha quedado suficientemente explicado— no se trasmite al momento en que se da esa supuesta concurrencia y coincidencia de voluntades. La razón de ello parece ser, en el fondo, que el remate no es un contrato.

2. Los contratos traslativos de dominio como lo son la compraventa, la permuta, la donación o el mutuo producen el efecto de transmitir la propiedad de un bien, así como la creación de diversas obligaciones para las partes. La venta judicial también produce el efecto de transmitir la propiedad de los bienes embargados y también crea obligaciones para los involucrados, pero ello no significa que aquélla sea un contrato traslativo de dominio dado que en nuestro sistema jurídico encontramos instituciones que, sin ser contratos, de igual forma producen ese efecto y crean obligaciones similares, tal es el caso de la herencia.

Considerar que la venta judicial es un contrato traslativo de dominio simplemente porque comparte los elementos antes mencionados y estimar que es una modalidad, tipo o especie de la compraventa por el hecho de que el adquirente debe entregar una determinada cantidad de dinero a cambio de la propiedad que se adjudica, es un error. Sería tanto como negar la naturaleza jurídica de cada uno de los contratos mercantiles y que, por la similitud que guardan con alguno de los regulados por el CCDF deban, en consecuencia, adoptar, sin excepciones, la regulación habida en ese ordenamiento.

---

<sup>147</sup> Para tal efecto no confundamos la transmisión de la propiedad como efecto del contrato, con la entrega de la cosa como principal obligación del vendedor.

3. La compraventa con reserva de dominio y la venta judicial tienen cierta semejanza. No sólo tienen efectos traslativos sino que, además, la transmisión está suspendida hasta que se verifique cierto acontecimiento; en la primera, es el pago total del precio y; en la segunda, por un lado, que se pague el saldo del precio de la postura y, por otro, que la resolución por la que se aprueba el remate quede firme. Pero aun con la proximidad que hay entre ellas, existe una diferencia destacable: la primera, en oposición a la segunda, no requiere de ningún tipo de abstención de alguna de las partes (no apelar el auto que aprueba el remate) ni del pronunciamiento de ningún tipo de autoridad (confirmar el auto que aprueba el remate). Ningún contrato en nuestro sistema jurídico necesita para su configuración de un no hacer ni de un acto de autoridad judicial. Esto por sí mismo excluye la posibilidad de equiparar la llamada venta judicial con el contrato de compraventa.

4. Los actos que realiza el juez en el remate, principalmente el que se refiere a la aprobación del mismo, no deben entenderse como una manifestación de voluntad encuadrable dentro de la Teoría General del Contrato. En ese tipo de actos no hay intención, es decir, no se da un proceso mental interno que mueva a la persona a actuar en uno u otro sentido una vez sopesados diversos factores. No tienen cabida los sistemas para la formación del consentimiento. Tampoco cabe hablar de capacidad, ausencia de vicios del consentimiento ni de formalidades. Por el contrario, se trata de una serie de actos de derecho público ejecutados por una persona especialmente investida para ello por la ley quien, entre otras, tiene la facultad para ordenar el embargo o secuestro los de bienes propiedad de particulares, así como el remate de los mismos en virtud del imperio del Estado para ordenar las relaciones entre los gobernados.

5. Para crear y transferir derechos y obligaciones —objeto de los contratos—, las personas pueden actuar por sí mismas, o bien a través de un representante. El primer caso exige tener capacidad de ejercicio y, el segundo, que no se trate de un acto personalísimo. En el contrato de compraventa opera con plenitud el principio de que la capacidad de ejercicio es la regla general; en tanto que la incapacidad, la excepción. Además, se aplican sin problema las reglas de la representación voluntaria y la representación legal; es decir, tanto el vendedor como el comprador pueden actuar por medio de un representante. Todo lo anterior también es aplicable a la llamada venta judicial pero sólo en lo que respecta al o los postores y, en su caso, al ejecutado. En otras palabras, la figura del juez queda excluida de estas consideraciones, ya que la persona en la que se deposita la función jurisdiccional, por

un lado, —más allá del tema de la capacidad— debe estar legitimada, es decir, debe tener un nombramiento de la autoridad competente para ejecutar las facultades decisorias propias de su cargo y; por otro, no puede realizarlas a través de otra persona. Esto se debe a que el juez, sin cuya participación es posible el remate, no es parte en la venta judicial.

6. Como se dijo en su momento, la aprobación del remate produce el efecto de transmitir el dominio de los bienes rematados a favor de quien se fincó el remate. Por las características propias el acto —algunas de las cuales aquí de sean vislumbrado—, no opera ni el sistema resolutorio, ni la Teoría de las Nulidades e Ineficacias del Acto Jurídico, en todo caso es atacable por los medios procesales de impugnación contemplados por las normas adjetivas.

7. Tanto en la compraventa como en la adjudicación bienes por remate cuando tienen por objeto bienes inmuebles se exige que consten en escritura pública. En ambos casos se trata de una mera formalización, pues la transmisión de propiedad en la compraventa se da cuando esta es perfecta, es decir, cuando hay acuerdo entre precio y cosa y; en el remate, cuando —en términos legales— es irrevocable, es decir, cuando se ha aprobado el mismo. Que la enajenación se haga constar ante notario público obedece a que esa es, precisamente, la regla para la eficacia de las enajenaciones de bienes inmuebles, no porque el remate sea una modalidad, tipo o especie de compraventa. En el sistema jurídico se contemplan otros supuestos en los que se requiere esa formalidad en atención al tipo de bienes y no a la naturaleza del acto, tal es el caso de la adjudicación de bienes por herencia.

8. Finalmente, como se desprende de la ley (artículo 2141 del CCDF), en la venta judicial el ejecutado no está obligado por causa de la evicción que sufiere la cosa enajenada, sino a restituir el precio que haya recibido.

Esta argumentación nos autoriza para concluir: *i*) que la razón por la que el CCDF le denomina venta judicial a la que se realiza en almoneda, subasta o remate es que en dicha transmisión de propiedad se conjugan —como en ningún otro contrato— normas tanto sustantivas como adjetivas, es decir, porque los efectos traslativos se producen cuando se entrelazan un acto de derecho privado y una serie de actos de derecho público;<sup>148</sup> *ii*) que el término “venta” recurrentemente utilizado por el CPCDF cuando regula todo lo relativo al remate lo hace porque la enajenación que ahí se verifica tiene similitud o analogía con la compraventa por el precio que el adjudica-

---

<sup>148</sup> Algo muy parecido de lo que ocurre en la adopción y por la que muchos autores sostienen que no se trata de un acto jurídico como la define el CCDF en el artículo 390.

tario debe pagar, no porque en el fondo ese procedimiento enmascare una compraventa; *iii*) que el artículo 2323 del CCDF señale que las ventas judiciales se regirán por las disposiciones de la compraventa obedece a una lógica de coherencia y consistencia del propio ordenamiento, su sentido normativo es exactamente al que tiene el artículo 1858 del CCDF y; *iv*) la venta judicial no es más que una enajenación forzosa de bienes en virtud de un acto de autoridad de naturaleza judicial o administrativa que tiene como propósito hacer líquidos los bienes embargados para pagar las obligaciones incumplidas por el propietario de los mismos.

## VI. CUESTIONES PARTICULARES

Este último apartado del trabajo lo destinaremos simplemente para dejar apuntadas ciertas cuestiones de índole práctica que deben abordarse con mayor detenimiento, aun cuando algunas de ellas ya han sido abordadas por la doctrina o por la jurisprudencia.

1. Si el ejecutado está casado bajo el régimen de sociedad conyugal y el bien embargado forma parte de ella, ¿qué clase de derechos tiene su cónyuge? Y, en su caso, ¿cómo puede ejercitarlos? ¿Se requiere de su aceptación para el remate del bien? ¿Qué consecuencias tiene para el ejecutante que la sociedad conyugal conste en el folio real de la finca embargada? ¿Contra quién puede deducir sus derechos? Etcétera.

2. Si el ejecutado es copropietario del bien embargado, ¿qué derechos tienen los demás copropietarios? ¿Se les debe notificar el remate? ¿Quién debe de hacerlo? ¿Cómo se hace efectivo el derecho del tanto del cual son titulares? ¿Lo pueden ejercitar hasta la audiencia de remate? Etcétera.

3. Si el ejecutado no es el titular registral del bien embargado, ¿debe ser emplazado el titular registral? ¿Qué efectos registrales tendría el remate? ¿El remate tiene efectos sobre el titular registral? ¿Cómo se respeta el principio de tracto sucesivo? Etcétera.

4. En cuanto a la figura del postor, ¿los extranjeros pueden ser postores? Y, en su caso, ¿Qué requisitos adicionales deben satisfacer para ello? ¿Tienen capacidad para adquirir la propiedad de los bienes rematados? En su caso, ¿Qué requisitos deben satisfacer para ello? ¿En qué momento debe suscribir el convenio a que se refiere el artículo 27, fracción I, de la Constitución? ¿Se debe obtener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores? Etcétera.

5. En lo que se refiere al requisito de legitimación para ser postor (adquirir un billete de depósito por una cantidad no menor al 10% del valor de

los bienes), así como a la obligación de la persona a favor de quien se fincó el remate de consignar el saldo del precio, ¿cómo hacer efectivas las prohibiciones contenidas en los artículo 32 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y 42 del Reglamento de la referida ley?