

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS



**ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR MEDIO DE
SUBASTA PÚBLICA EN MATERIA FISCAL, DENTRO
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**Tesis que para obtener el grado de
MAESTRO EN CONTADURÍA**

**Presenta:
María Teresa Muñiz Gutiérrez**

**Director de tesis:
M. C. Elizabeth García Espinoza**

DEDICATORIA

Al momento de realizar esta dedicatoria y mirar esta pagina en blanco, solamente venia un nombre a mi mente... *OSCAR MOLINA PEÑA*, a ti corazón, quien eres mi amigo, mi novio, mi esposo y mi compañero inseparable, a ti te dedico este "nuestro trabajo"..... A ti quien siempre estuviste a mi lado para apoyarme, para impulsarme y para levantarme,.... A ti quien siempre tenía una palabra de aliento o de regaño según se necesitara para no dejarme desertar de esta meta, la cual a veces me resultaba muy pesada y larga..... A ti que siempre tuviste una solución para los problemas que se me presentaban, a los cuales no les veía salida.... A ti quien día a día me demuestra su amor y lo alimenta con acciones.... A ti Baby... gracias!

AGRADECIMIENTOS

Agradezco principalmente a mi familia, quienes siempre soportaron mi mal humor por el cansancio los fines de semana.

Agradezco a todos mis compañeros de la maestría los cuales estuvieron junto a mi apoyándome moralmente, a quienes considero como unos hermanos y les reitero mi apoyo incondicional.

Agradezco a mis maestros quienes me aportaron grandes conocimientos para toda la vida y sobre todo me brindaron su amistad.

A mi directora de tesis, la maestra Elizabeth García, quien es una finísima persona y una profesionista muy capaz e inteligente, gracias por siempre estar dispuesta a orientarme y ayudarme con todas mis dudas.

Y sobre todo agradezco a mi marido por levantarme los sábados en la mañana para que no llegara tarde a mis clases.

A todos gracias!

RESUMEN

En esta tesis se analiza la opción de adquirir bienes inmuebles a través de subasta pública, explicando el procedimiento que se debe seguir para poder comparecer a remate de bienes inmuebles en la materia fiscal estatal. Podemos observar cada uno de los pasos y los requisitos que marca el Código Fiscal Estatal del Estado de Baja California, los cuales deben cumplirse para llegar a la subasta pública, debiendo éstos ser analizados por las personas que pretenden comparecer a dichos remates, lo cual es la finalidad primordial de esta tesis, el explicarlo de manera sencilla y detallada.

Este trabajo fue elaborado tratando de llevar una cronología de los pasos que se van presentando dentro de este procedimiento, en un primer momento, se buscó dar una explicación de lo que es el procedimiento administrativo de ejecución, para que el lector pueda tener una noción del mismo y el por qué de los siguientes pasos; en un segundo momento se analizó de manera detallada el embargo en materia fiscal estatal, ya que es uno de los pasos más importantes dentro del procedimiento, el cual debe ser realizado de manera correcta por parte de la autoridad, en virtud de que de esto y entre otras cosas, dependerá el no tener problemas legales en un futuro; en un tercer momento se investigó lo relativo al remate, pasos a seguir, momentos, requisitos, entre otros y dentro de éste, se incluyó lo relativo a la oposición por terceros al procedimiento de remate, con la firme intención de que el lector cuente con una clara idea de lo que se encontrará y los pasos que deberá de seguir al comparecer a un remate de esta índole; finalmente se plasmó un caso práctico para poder entender mediante un ejemplo, los beneficios de este tema.

La metodología empleada en esta tesis para su estructura, fue el catalogar los principales pasos en capítulos, en el primer capítulo se encuentra lo relativo a la introducción del caso de estudio, el planteamiento del problema, los objetivos,

limitaciones del caso de estudio, la metodología y la definición de términos utilizados; en el segundo capítulo se encuentra lo relativo al procedimiento administrativo de ejecución; en el tercer capítulo se engloba todo lo concerniente al embargo; en el capítulo cuarto explica lo tocante al remate y por último anexamos un caso de estudio para mejor comprensión del tema.

ÍNDICE

Página

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema 9

1.2 Objetivos de la investigación 10

1.3 Importancia y limitaciones del estudio 10

1.4 Metodología 11

1.5 Definición de términos 12

CAPÍTULO II. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN

2.1 Conceptualización del procedimiento administrativo de ejecución 15

2.2 Etapas que conforman el procedimiento administrativo de ejecución 15

CAPITULO III.- EL EMBARGO

3.1 El embargo como figura jurídica 22

3.2 Tipos de embargo en materia fiscal 26

3.2.1 Embargo precautorio 27

3.2.2 Embargo en la vía administrativa 30

3.2.3 Embargo en la vía de ejecución 33

3.2.3.1 Procedencia del embargo en vía de ejecución 37

3.2.3.2 Lugar para la práctica de la diligencia del embargo en vía de ejecución 42

3.2.3.3 Persona con quien se entiende la diligencia	43
3.2.3.4 Formalidades en la diligencia de embargo dentro del procedimiento administrativo de ejecución.	43
3.2.3.5 Bienes susceptibles en vía de ejecución	44
3.2.3.6 Excepción al orden de prelación de bienes a embargar	45
3.2.3.7 Bienes inembargables	46
3.2.3.8 El depositario de bienes embargados	49
3.2.3.9 De la oposición de terceros al embargo practicado en la vía de ejecución	53
3.2.3.10 Ampliación del embargo en vía de ejecución	54

CAPITULO IV.- EL REMATE

4.1 Conceptualización del remate	56
4.2 Valuación de los bienes inmuebles embargados	56
4.3 Enajenación de bienes inmuebles fuera de subasta	58
4.4 Enajenación en subasta pública	63
4.4.1 De la convocatoria a la subasta	64
4.4.2 Requisitos de los postores y las posturas	73
4.4.3 La celebración de la almoneda	79
4.5 Factibilidad de adquirir los bienes inmuebles a plazos	80
4.6 Adjudicación del bien inmueble	83
4.7 Facturación o escrituración del bien inmueble adjudicado	83
4.8 Análisis práctico de oposición por terceros al procedimiento de remate	86

4.8.1 Sociedad conyugal, interés jurídico para intervenir en defensa de su parte alícuota dentro del procedimiento de remate	86
4.8.2 Diversos poseedores derivados de los contribuyentes rematados tales como arrendatarios, subarrendatarios, etc.	98
CAPÍTULO V. CASO DE ESTUDIO	104
CONCLUSIONES	107
FUENTES CONSULTADAS	108

CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

En la actualidad hay muchas formas de adquirir bienes inmuebles, como la compra venta, la permuta, prescripción, entre otros, pero una forma muy eficaz y poco recurrida por las personas es la adquisición de bienes inmuebles por medio de subasta pública; es interesante estudiar esta forma de adjudicación ya que es necesario que la autoridad la promueva para que mas personas se interesen en ella y haya mas participación en los remates públicos.

En Baja California, se puede observar que las personas no son muy participativas en esta forma de adquisición de inmuebles, debido a que existe la desconfianza de que el procedimiento haya sido realizado de forma errónea y esto conlleve a que en un futuro pueda esta adquisición ser motivo de impugnación, como consecuencia deriven problemas legales para el adquirente.

Lo anterior provoca que se deprecie el valor de los bienes inmuebles, ya que no hay diversidad de postores que busquen adquirir los bienes en remate, perjudicando con esto al dueño actual del bien, porque en general es solo una persona que entra a la puja del remate y se lo adjudica en un valor muy bajo al no tener competencia o si no a falta de postores el estado se lo adjudica, lo cual no es algo del todo positivo para la autoridad en este caso fiscal, debido a que no existe, la liquidez de dinero que pretende percibir el Estado con la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución al contribuyente que incumplió con el pago de un crédito fiscal.

En esta tesis se realizó un profundo estudio sobre los aspectos que se deben analizar a la hora de querer participar como postor dentro de un remate, sus ventajas y desventajas, los medios de impugnación que se pueden derivar, así como determinar cuáles son los impuestos que hay que cubrir al adquirir un bien inmueble de esta forma.

1.2 Objetivos

- Explicar en qué consiste una subasta pública.
- Describir las etapas del procedimiento administrativo de ejecución.
- Describir el procedimiento para llevar a cabo una subasta pública.
- Explicar de forma concreta las principales impugnaciones que se pueden presentar dentro de una subasta.
- Explicar los beneficios que se obtienen para cada una de las partes que integran el proceso.

1.3 Importancia y limitaciones del estudio

El presente estudio es muy interesante debido a que la adquisición de inmuebles a través de subasta pública resulta significativamente redituable sin embargo, es ampliamente desconocida para la población en general. Por lo anterior nos hemos dado a la tarea de realizar un estudio sobre este tipo de operaciones, pretendiendo explicar y desarrollar de la manera mas clara posible, la forma en que esta adquisición se puede efectuar correctamente resaltando los puntos que el adquirente debe de cuidar al momento de hacer la compra.

Al realizar el análisis del tema se nos presenta un problema, ya que aunque en la práctica este tipo de operaciones resultan relativamente sencillas, no existen fuentes de consulta. Por lo que en este estudio, la principal fuente de información será la legislación misma. Se ofrecerá a las personas un completo

análisis y un punto de vista objetivo, sobre la adquisición de bienes por subasta pública y sus pasos a seguir.

Esta investigación servirá de apoyo a aquellas personas interesadas en obtener mayores rendimientos en la celebración de este tipo de operaciones así como la seguridad al participar en un remate de bienes inmuebles. Se ejemplificarán los beneficios, tanto para las personas que adquieren los bienes inmuebles, para el estado y para el contribuyente que está siendo sujeto en el procedimiento administrativo de ejecución.

1.4 Metodología

Esta tesis se elaboró primeramente, mediante un profundo análisis al procedimiento de remate y adquisición de bienes inmuebles, según lo establecido por el Código Fiscal del Estado de Baja California, el cual consiste en la principal fuente de información, lo anterior en virtud de la gran escasez en cuanto a las fuentes de información sobre el tema. Uno de los materiales más valiosos que se utilizó en esta tesis es la obra publicada por el Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas en el año 2001, “Formalidades Jurídicas para la Enajenación de Bienes Embargados en Materia Fiscal”.

Otra fuente de información muy importante fue el acudir de manera directa con las personas que cotidianamente aplican este procedimiento, así como personas que han adquirido bienes inmuebles por medio de esta forma, a quienes se aplicaron algunas técnicas de obtención de opinión sobre la materia y gracias a su experiencia nos ayudaron a lograr una correcta comprensión del tema.

Así mismo se buscó información a través de los medios electrónicos, primordialmente en la red de internet, verificando primeramente que las fuentes que se consideraron integrar a la tesis, eran fuentes confiables.

Para una mejor comprensión del caso de estudio fue necesario esquematizar el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles por medio de subasta pública a través de casos prácticos.

Dentro de las dificultades que nos enfrentamos para la realización de esta tesis fueron las fuentes de información, particularmente las obras especializadas sobre el tema, sin embargo, buscamos ampliar el contenido a través de revistas especializadas en materia fiscal como por ejemplo el prontuario de actualización fiscal, de la editorial Fondo, Grupo Gasca entre otras, así como bibliografía personal de abogados de la materia.

1.5 Definición de términos

Adjudicación: Acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, se entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional. Acto administrativo a través del cual la administración pública, una vez cubiertas las formalidades del procedimiento, asigna a una persona física o moral un contrato para la adquisición de bienes, prestación de servicios o realización de obras. La adjudicación es por concurso simplificado, cuando se otorga a una persona física o moral de un grupo de cuando menos tres posturas, eligiendo aquella que presente la mejor propuesta técnica económica, y con menor riesgo de cumplimiento; o por convocatoria pública, cuando proviene de un concurso público convocado para elegir la mejor propuesta técnico-económica y con la mayor garantía de su ejecución. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 20)

Adquisición: Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o herencia. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 22)

Almoneda: Venta pública de bienes muebles, con licitación y puja. (Pequeño Laurousse, 1987:48)

Avalúo: Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 50)

Contribuyente: Persona física o moral que realiza el pago de sus impuestos de conformidad con las leyes fiscales. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 107)

Créditos fiscales: Son los ingresos que tiene derecho a percibir el Estado o sus organismos descentralizados, dichos créditos provienen de contribuciones, aprovechamientos o de sus accesorios, incluyendo los que deriven de responsabilidades que el Estado tenga derecho a exigir de sus servidores públicos o de los particulares, así como aquellos a los que las leyes les den ese carácter y el Estado tenga derecho a percibir por cuenta ajena. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 119)

Embargo: Retención o secuestro de bienes realizado por el fisco. (Pequeño Laurousse, 1987:342)

Impuesto (Tributo): Son las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma.

Tributo, carga fiscal o prestaciones de dinero y/o especie que fija la ley con carácter general y obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir los gastos públicos.

Es una contribución o prestación pecuniaria de los particulares, que el estado establece coactivamente con carácter definitivo y sin contrapartida alguna. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 198)

Procedimiento administrativo de ejecución: Conjunto de acciones interrelacionadas e interdependientes que conforman la función de administración e involucra diferentes actividades tendientes a la consecución de un fin a través del uso óptimo de recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 283)

Puja: Aumentar los pretendientes o licitadores el precio puesto a una cosa que se vende o se arrienda. (Pequeño Larousse, 1987:732)

Remate: Adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición. (Pequeño Larousse, 1987:766)

Subasta: Venta pública en la que los posibles compradores compiten, realizando ofertas cada vez mas altas, hasta que uno ofrece un precio que ninguno otro posible comprador supera. (Glosario de términos más usuales en la administración pública federal, 2001: 319)

CAPÍTULO II.- EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN

2.1 Conceptualización del procedimiento administrativo de ejecución

Primeramente debemos entender como procedimiento administrativo de ejecución o PAE, el conjunto de normas que regulan el ejercicio de la facultad económica-coactiva, que será preferente a las acciones de cualesquiera otras personas físicas o morales.

2.2 Etapas que conforman el procedimiento administrativo de ejecución

La procedencia para la aplicación del procedimiento de cobro coactivo, denominado PAE, deviene por no haberse verificado ninguno de los supuestos que denotan cumplimiento de las disposiciones fiscales que se tiene con motivo de la determinación de un adeudo frente a la autoridad fiscal.

Estos supuestos o hipótesis legales serán, haber cumplido con la obligación al pago del crédito determinado o en caso de impugnación de la resolución de determinación del crédito ante el órgano competente, que se hubiere garantizado el interés fiscal.

En efecto, la persona obligada al pago de dicho crédito determinado tendrá un plazo, para que efectúe el entero del monto del crédito o garantice el interés fiscal; en caso contrario, se posibilita a las autoridades a efectuar el cobro forzosamente en contra del deudor del mismo.

Así lo establece el artículo 111 de Código Fiscal del Estado:

“Las autoridades fiscales exigirán el pago de los créditos fiscales que no hubieren sido cubiertos o garantizados dentro de los plazos señalados por la Ley, mediante el Procedimiento Administrativo de Ejecución.”

En esta tesitura, resulta pertinente entrar al estudio de las etapas de que consta dicho procedimiento de cobro previsto en la ley.

El multicitado procedimiento administrativo de ejecución, se erige como la vía de cobro coactivo por excelencia en la recuperación de los créditos fiscales insolutos a favor de la autoridad.

Dada la naturaleza procedimental del PAE, dicho procedimiento de cobro se divide en tres etapas:

- Requerimiento de pago.
- Embargo de bienes o negociaciones
- Remate de bienes embargados.

En este orden de ideas, el requerimiento de pago, será la etapa que de inicio al procedimiento, es decir, será el acto que accione la pretensión de cobro forzoso al contribuyente incumplido.

Atendiendo pues, a las disposiciones reguladas para todo acto de autoridad por la constitución política y el Código Fiscal del Estado, ambos ordenamientos jurídicos reguladores de dicho procedimiento coactivo, se señalan diferentes requisitos para llevar a cabo de manera legítima y dentro del marco normativo correspondiente dicho requerimiento de pago.

De ahí que la autoridad pueda realizar acciones de cobro coactivo en contra del contribuyente, es preciso que el ejecutor designado para tal efecto apoye su actuación mediante la orden de requerimiento de pago correspondiente.

El artículo 68 BIS del Código Fiscal del Estado, establece los requisitos adicionales a los que marca la Constitución, para que se lleve a cabo todo acto de autoridad. Estos son:

REQUISITOS PARA TODO ACTO DE AUTORIDAD

- I. CONSTAR POR ESCRITO
- II. SEÑALAR LA AUTORIDAD QUE LO EMITE
- III. ESTAR FUNDADO Y MOTIVADO, Y EXPRESAR LA RESOLUCIÓN OBJETO O PROPÓSITO DE QUE SE TRATE.
- IV. OSTENTAR LA FIRMA DEL FUNCIONARIO COMPETENTE

Respecto al primer requisito formal para llevar a cabo la diligencia que constituye un acto de molestia, encontraremos tanto en la Constitución como en el Código Fiscal de la Federación la exigencia de que la actuación de la autoridad deberá estar apoyada en un mandamiento escrito.

Para efectos fiscales y específicamente dentro del Procedimiento Administrativo de Ejecución, este mandamiento por escrito, en virtud del cual se realiza el requerimiento de pago se le denomina: “Mandamiento de Ejecución”.

Así pues, el mandamiento de ejecución busca darle certeza jurídica al contribuyente del porque de la afectación que se esta pretendiendo realizar en su esfera jurídica, señalando claramente los fundamentos legales para llevarla a cabo, la causa o motivo que dio lugar al acto, entre otros aspectos que analizaremos posteriormente y que pudieran repercutir en la recuperación del crédito que en ese momento se esta requiriendo.

Luego entonces, tenemos que, el siguiente elemento que debe contener el mandamiento de ejecución será el señalar la autoridad que lo emite; este requisito es de suma importancia puesto que implica que la autoridad que pretende afectar el interés jurídico del contribuyente es competente para ello.

Por otra parte, otro de los requisitos que debe constar en el mandamiento de ejecución será el fundamento y motivación del acto, esto tiene su fundamento en el artículo 16 Constitucional, el legislador juzgo pertinente incluirlo como parte de

los requisitos para afectar el interés jurídico del contribuyente en materia tributaria.

En este orden de ideas, el fundamento del acto es de suma importancia, ya que implica que el documento que lo contenga precise con claridad y detalle las disposiciones legales y administrativas que lo justifiquen y le den validez.

Por su parte, la motivación consiste en citar detallada y correctamente, las circunstancias especiales o causas inmediatas que se han tenido en consideración para establecer la adecuación del caso específico o acto emitido a la hipótesis legal.

Por ultimo, el siguiente de los elementos contenidos en la orden de ejecución dentro del PAE, es que, dicho mandamiento ostente la firma del funcionario competente.

Debemos recordar que dicha firma deberá ser quirografaria, es decir, puño y letra de la autoridad que emite el mandamiento, y de ningún modo se admitirá que un mandamiento de ejecución esté firmando facsimilar mente; esto, buscando darle seguridad jurídica al contribuyente de que la autoridad le dio vista a la orden de requerimiento.

Ante esta perspectiva y una vez cubiertos los requisitos que deba contener el mandamiento de ejecución, la persona que se encuentre designado por la autoridad para llevar a cabo la diligencia tendrá que apersonarse en el domicilio contenido en el mismo para realizar el acto que se le encomienda.

Requerimiento de pago.

Efectivamente, el Procedimiento Administrativo de Ejecución se inicia formalmente con el requerimiento de pago del crédito fiscal una vez que es exigible.

Este requerimiento es la diligencia por medio del cual se demanda el cumplimiento de pago del crédito y sus accesorios legales no cubiertos en su oportunidad.

En esta tesitura, el requerimiento deberá notificarse a quien resulte responsable del pago de determinado crédito.

El termino notificación proviene de las palabras latinas: notacio, que significa señal o nota, y facere, que quiere decir hacer; consecuentemente notificar es igual a hacer notar una cosa.

“Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, notificación significa: Hacer saber jurídicamente una cosa”

De lo anterior se sigue, que notificar es la acción de comunicar algo que tiene efectos en el mundo del derecho.

Por tal motivo, la notificación de requerimiento de pago de un crédito fiscal exigible, busca hacer el conocimiento del contribuyente deudor la pretensión de cobro por parte de la autoridad, es decir, la finalidad del requerimiento es obtener del particular el cumplimiento de una obligación que no fue satisfecha en tiempo y forma establecidos en la ley.

De ello se desprende que el ejecutor, al constituirse en el domicilio en el cual ha de practicar la diligencia de requerimiento y embargo deberá identificarse ante la persona con quien se entienda dicha diligencia.

En resumen, la correcta diligencia de requerimiento de pago será determinante para la legal procedencia del embargo de bienes o negociaciones dentro del procedimiento administrativo de ejecución.

En dicha diligencia, deberán cubrirse las formalidades, mismas que se tuvieron al momento de notificar el crédito fiscal que fue la causa del cobro que para tales efectos se esta llevando a cabo.

- **Embargo**

Bajo esta perspectiva, la etapa conducente dentro del PAE sea el embargo o aseguramiento del interés fiscal mediante la traba de bienes propiedad del contribuyente a quien se le haya requerido el pago del crédito, tema este que se desarrollara en apartados subsecuentes.

El embargo en material fiscal, y específicamente dentro del procedimiento administrativo de ejecución, se encuentra englobado en una serie de requisitos y formalidades, mismos que han de tomarse en cuenta para lograr los efectos que con esta diligencia se pretenden: Garantizar el pago del crédito fiscal que se tiene frente a la autoridad.

- **Remate.**

Por último, dentro de las etapas relativas al PAE, está la del remate, consistente en la enajenación de los bienes procedente en los casos y con las condiciones que marca la ley; constituirá la forma en la que la autoridad fiscal

haga efectiva la garantía de pago trabada en virtud del embargo de bienes o negociaciones.

Téngase presente que, la procedencia del procedimiento de enajenación de bienes en virtud del remate que se haga de los mismos deberá desarrollarse igualmente dentro de los límites legales que la norma disponga para el caso completo.

Retomando pues, la etapa del embargo dentro del procedimiento administrativo de ejecución, tema central de nuestro estudio, procederemos al análisis de su concepto y procedencia y conceptualización en el ámbito tributario.

CAPÍTULO III.- EL EMBARGO

3.1 El embargo como figura jurídica

La figura jurídica de embargo, después de su concepción doctrinal en el ámbito de las diferentes disciplinas del derecho, ha sido descrita en general como una medida cautelar para asegurar el cumplimiento de una obligación, contraída con anterioridad al hecho.

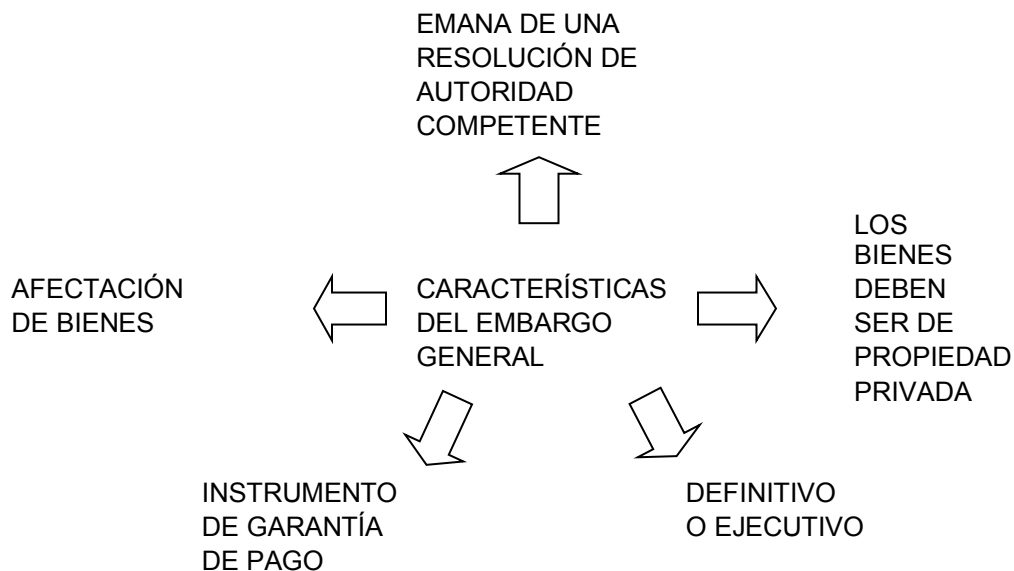
Una definición genérica que los estudiosos del derecho han dado a la institución del embargo es la siguiente:

“El embargo, es la afectación decretada por la autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene un objeto asegurar cautelosamente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o planteará en un juicio o bien para satisfacer directamente una pretensión ejecutiva”.

Por otra parte, encontramos en el Diccionario Asuri de la Lengua Española la siguiente definición de la figura jurídica del embargo:

“Retención, traba o secuestro de bienes por mandamiento de juez o autoridad competente”.

Así pues, considerando algunos de los elementos contenidos en las definiciones anteriores, de alguna manera pudiéramos considerar que las principales características del embargo en general son las que se ilustran en la siguiente lámina:



Para una mejor comprensión de las diferentes características incorporadas en la grafica anterior, a continuación se explica brevemente que se entiende por cada una de ellas.

- Es una afectación de bienes: en cuanto somete dicho bien o bienes resultas de un proceso pendiente o a la satisfacción de una pretensión ejecutiva regularmente fundada en una sentencia de condena.
- Los bienes embargados deben ser de propiedad privada: esta característica es muy específica al señalar que serán susceptibles a embargo los bienes propiedad del contribuyente deudor que por exclusión a lo dispuesto por la legislación, serán todos aquellos bienes que no estén determinados como inembargables.
- Emana de una resolución de autoridad competente: Recordemos que todo acto de molestia por parte de la autoridad que interfiere evidentemente en la esfera jurídica del gobernado, necesariamente debe

realizarse cumpliendo con los requisitos y formalidades que la ley le señala para darle certeza y seguridad jurídica a la persona afectada con el embargo.

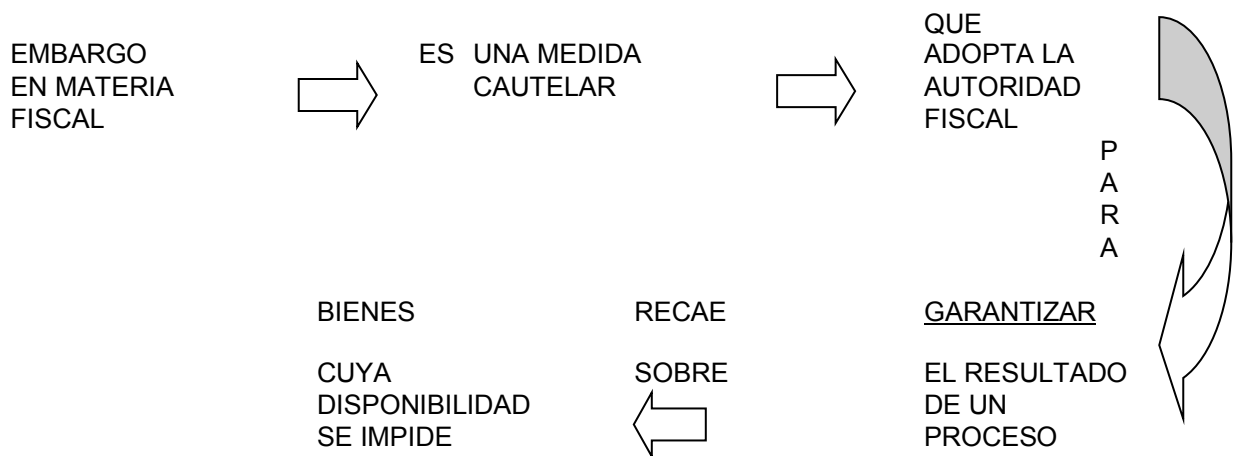
- Instrumento de garantía: esto, en relación a que busca lograr el cumplimiento de la obligación debida, ya sea por una sentencia de condena o de algún otro título ejecutivo.
- Definitivo o ejecutivo: por ser decretado por autoridad competente en ejercicio de su facultad de imperio, es decir es un acto de voluntad unilateral y forzosa por parte de la autoridad que lo realiza.

Ahora bien, por lo que se refiere a la materia tributaria en lo particular, la figura jurídica de embargo bien conserva su esencia en cuanto a que es una herramienta para garantizar el cumplimiento de una obligación, por ende el legislador a sido muy cuidadoso al establecer los supuestos, condiciones y requisitos que deben de observarse para llevarlo a cabo.

Cabe destacar que en relación al embargo tributario, el campo de estudio para esta materia es muy árido y un tanto confuso en la práctica diligenciaría, sobre todo atendiendo a la procedencia del mismo; por tal motivo, y ante este tenor de ideas a continuación, se presenta una definición del concepto de embargo en materia fiscal:

“Es la medida cautelar que adopta la autoridad fiscal para asegurar el resultado de un proceso y que recae sobre determinados bienes, cuya disponibilidad se impide”.

Como se puede observar respecto a la definición que antecede, específicamente para la materia tributaria se delimitan en la misma, los elementos que conforman dicho concepto.



Abundando sobre este mismo tema, el Servicio de Administración Tributaria (SAT), buscando una directriz clara para definir esta figura jurídica dentro del campo fiscal, ha emitido la siguiente definición para dicho concepto:

“Es el acto administrativo que tiene por objeto salvaguardar los intereses del fisco federal mediante el secuestro o aseguramientos de bienes propiedad del contribuyente o del deudor para ser efectivo el importe de créditos insolutos mediante la enajenación de los mismos”.

De esta forma y considerando los antecedentes citados, se colige que los entes gubernamentales realizan o ejecutan el embargo como medida cautelar para asegurar el cabal cumplimiento de las obligaciones dispuestas en la ley con el único propósito de salvaguardar los intereses del fisco.

En conclusión, es de vital importancia reconocer el beneficio práctico que representa para la administración tributaria, el poder contar con mecanismos legales como lo es el embargo en materia fiscal, ya que en virtud de éste, la autoridad competente estará en condiciones de enfrentar las posibles eventualidades ante el incumplimiento del contribuyente en relación con las obligaciones a su cargo.

3.2 Tipos de embargo en materia fiscal

Una vez que contamos ya con los principales antecedentes de carácter conceptual respecto a la figura del embargo en general y que hemos efectuado también algunas consideraciones referidas esta figura en el ámbito fiscal, pasaremos al estudio de las diferentes modalidades de embargo que prevé el Código Fiscal del Estado de Baja California y las hipótesis de procedencia de cada una de ellas.

El embargo en la materia fiscal ha sido siempre una figura polémica. Efectivamente, el embargo en materia tributaria ha sido objeto de innumerables discusiones respecto de la legalidad de dicho procedimiento en la práctica diligenciarla.

Estamos de acuerdo en que la autoridad hacendaria tiene el compromiso latente de llevar a cabo acciones eficaces para lograr su cometido primordial, que como lo hemos repetido en contadas ocasiones es la recaudación de los fondos que servirán de base al gasto publico que la sociedad demanda. Luego entonces, para lograr el aseguramiento de dichos recursos, debe contar con el facultamiento que la ley y solo ella le puede dar a la autoridad en la relación de la recuperación de los créditos fiscales que le son debidos por derecho a la autoridad.

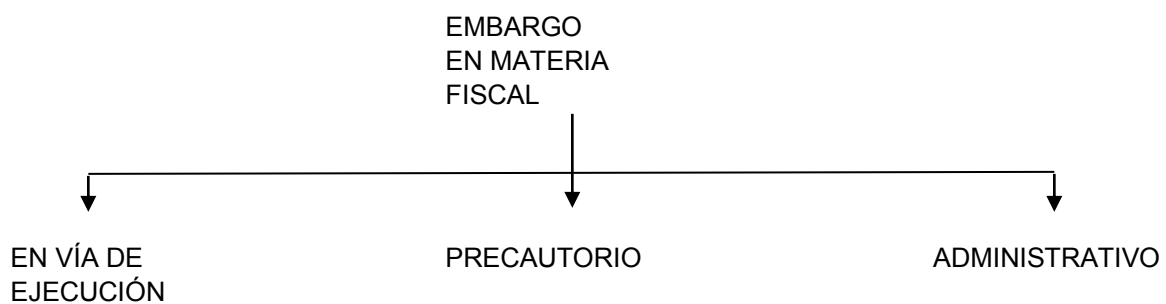
Dado el carácter legal de la obligación fiscal, su cumplimiento deberá ser inequívocamente en el tiempo y con las condiciones y requisitos que la norma establece.

Ahora bien, para que el Estado logre la satisfacción del interés común de percibir las contribuciones y traducirlas en servicios públicos, no es suficiente que el órgano legislativo cree las leyes donde se contenga el hecho imponible

del tributo, y que el individuo sujeto pasivo de la obligación, realice el hecho generador de dicha obligación si no que es necesario que se verifique en la realidad, el cumplimiento constante y cabal de las obligaciones a cargo de determinado contribuyente; de lo contrario, este incumplimiento constituirá, en caso de ser determinado por la autoridad, un crédito fiscal a favor de la autoridad.

Continuando con la intención del legislador del tutelar siempre el interés público, en la materia fiscal existen diversas hipótesis jurídicas que de verificarse en la realidad dan lugar a la realización de un embargo, a fin de mantener asegurado el interés fiscal de las autoridades hacendarias. De esta manera, son diferentes los supuestos en los cuales procede efectuar un embargo fiscal, como también son diversas las modalidades en las que se pueden asegurar bienes.

Por tal motivo, y atendiendo los requerimientos para el caso concreto, la ley señala una clasificación del embargo fiscal, en el cual, a cada tipo de embargo corresponderá la aplicación de este medio de garantía.



3.2.1 Embargo precautorio

Otra de las modalidades de embargo en la materia fiscal estatal es el llamado embargo precautorio, el cual obedece a la necesidad de resguardar el interés fiscal del Estado en situaciones particularmente especiales.

Respecto a esta modalidad de embargo, debe decirse que, sin lugar a dudas, es el acto administrativo cuya causalidad y practica diligenciarla es mayormente controvertida en cuando a su estudio, aplicación y a la constitucionalidad misma de su procedencia.

En este tenor de referencias, es de gran trascendencia señalar que de la legal actuación de la autoridad al momento de practicar este acto jurídico dependerá que el contribuyente deudor no encuentre objeciones jurídicas o salidas para evadir el cumplimiento de sus obligaciones de pago e impugne los actos que realiza la autoridad en la recuperación de los créditos fiscales a su favor.

En este contexto, pudiéramos señalar como definición para el embargo precautorio la que a continuación se expresa: acto de naturaleza cautelar que adopta la autoridad para evitar probables daños y perjuicios en contra de los intereses de la autoridad por incumplimiento de potenciales obligaciones a cargo del contribuyente.

DEL EMBARGO
PRECAUTORIO



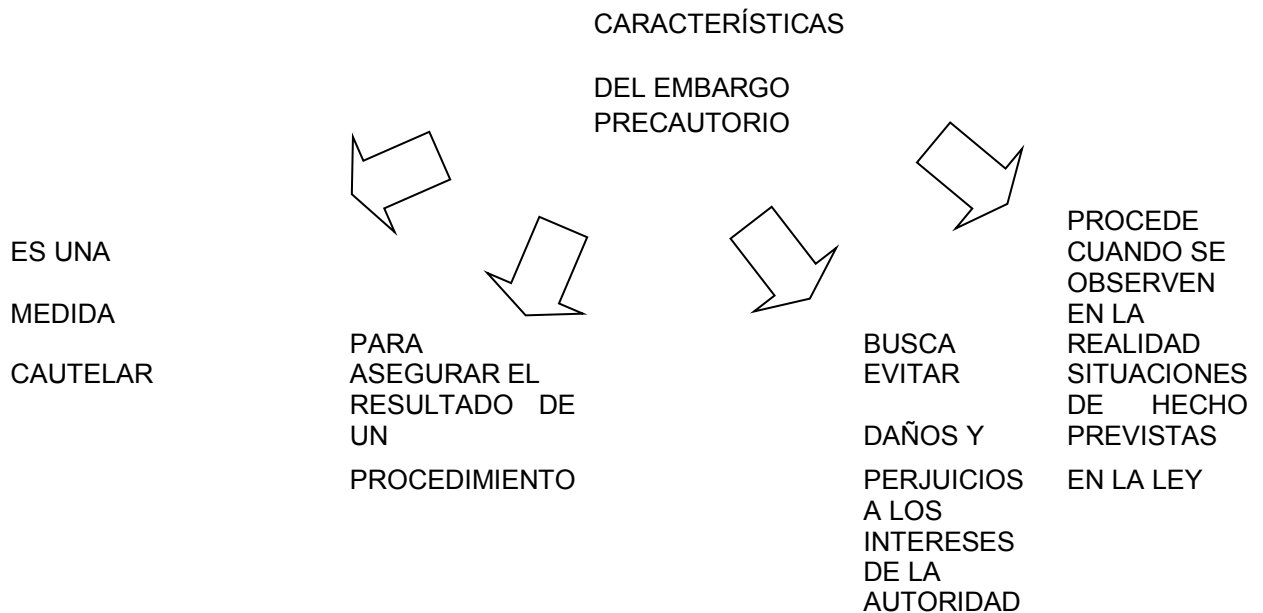
MEDIDA CAUTELA QUE ADOPTA LA
AUTORIDAD FISCAL PARA EVITAR
PROBABLES DAÑOS Y PERJUICIOS
EN CONTRA DE LOS INTERESES
DE LA AUTORIDAD FISCAL POR
INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
A CARGO DEL CONTRIBUYENTE

Luego entonces, se colige que con este tipo de embargo, la autoridad fiscal ejerce esta medida cautelar o preventiva en contra del riesgo inminente que se pudiera observar, al darse en la realidad determinadas situaciones de hecho que constituyen causales en derecho para que proceda dicha diligencia.

No debemos olvidar, que no obstante que la legislación busca ser la herramienta reguladora de los actos ya sea entre particulares o entre éstos y las autoridades gubernamentales (derecho publico), los primeros pueden llegar a realizar actos tendientes a evadir el cumplimiento de dichas disposiciones, por lo que la misma ley no puede restringir a la autoridad cuando ésta se encuentra ante la imposibilidad de llevar a cabo sus funciones por hechos imputables al gobernado.

Así, entonces tenemos que el embargo precautorio en materia fiscal posee las siguientes características:

- Es una medida cautelar, es decir, constituye un medio de prevención en contra en actos tendientes a la evasión fiscal.
- Para asegurar el resultado de un procedimiento; Esto referente a las causales que contempla la ley para su procedencia.
- Busca evitar probables daños y perjuicios a los intereses de la autoridad, toda vez que de no asegurarse con oportunidad el interés fiscal, se corre el riesgo de no poder recuperar con posterioridad un adeudo fiscal en virtud de no haber actuado con la oportunidad debida.
- Procede cuando se observan en la realidad situaciones descritas en la ley; las causales de procedencia para este medio precautorio se encuentran previstas en la norma. Así, cuando la autoridad se encuentra ante alguna de estas acciones u omisiones estará en posibilidad legal de trabajar dicho embargo para la salvaguarda del interés de la autoridad.



Considerando lo anterior expuesto, se puede determinar el alcance e importancia que tiene dicho embargo, no obstante que en la práctica sigue siendo recusado por el contribuyente por considerarlo un procedimiento un tanto violento y en ocasiones sin fundamentos o bases objetivas para llevarlo a cabo. Por todas aquellas formalidades exigidas por la ley, ante, durante y de manera posterior a la practica de la diligencia del embargo.

3.2.2 Embargo en la vía administrativa

Finalmente, una última modalidad del embargo en materia fiscal Estatal es aquella que realiza a petición del particular para que a través de la entrega jurídica de sus bienes, garantice a la autoridad el interés fiscal por encontrarse en imposibilidad inmediata de cubrir sus compromisos fiscales o por estar agotando algún trámite de carácter administrativo o un proceso jurisdiccional.

En efecto, en el Código Fiscal del Estado de Baja California se establecen algunos supuestos en los cuales el contribuyente estará obligado a garantizar el interés fiscal, pudiendo hacerlo entre otros, a través del embargo administrativo.

El embargo en la vía Administrativa, a diferencia de los otros dos tipos de embargo, constituye el medio de garantía de créditos fiscales no cubiertos, por medio del cual, el contribuyente deudor acuerda con la autoridad competente que le determinó el adeudo, poner a su disposición bienes de su propiedad para constituir garantía de pago del crédito fiscal al cual está obligado y donde la autoridad evaluando la solicitud acepta o niega el recibir en garantía de pago los bienes susceptibles del embargo.

Así tenemos que mediante esta modalidad de embargo, el legislador consideró pertinente que el contribuyente deudor contara con un mecanismo tal, que pudiera por voluntad propia, ofrecer sus bienes como garantía de pago del crédito fiscal a su cargo de forma simplificada y menos gravosa en caso de encontrarse ante la imposibilidad de cubrir su adeudo de inmediato o para satisfacer esta exigencia en los casos que señala el Código Fiscal del Estado.

Igualmente y como lo hemos señalado anteriormente al reseñar los diferentes tipos de embargo en materia tributaria, las normas fiscales han determinado los supuestos en que proceden así como los requisitos y formalidades para la traba de cualesquiera de los embargos en esta materia, temas que por su importancia analizaremos con mas detenimiento en los subsecuentes capítulos de esta investigación.

En ausencia de una definición en la Ley de lo que es el embargo en la vía administrativo, nosotros pudiéramos proponer como concepto el siguiente: “el embargo en vía administrativa es un acto jurídico de naturaleza fiscal en donde el contribuyente ofrece a las autoridades hacendarias el embargo de sus bienes en garantía del interés fiscal de estas”.

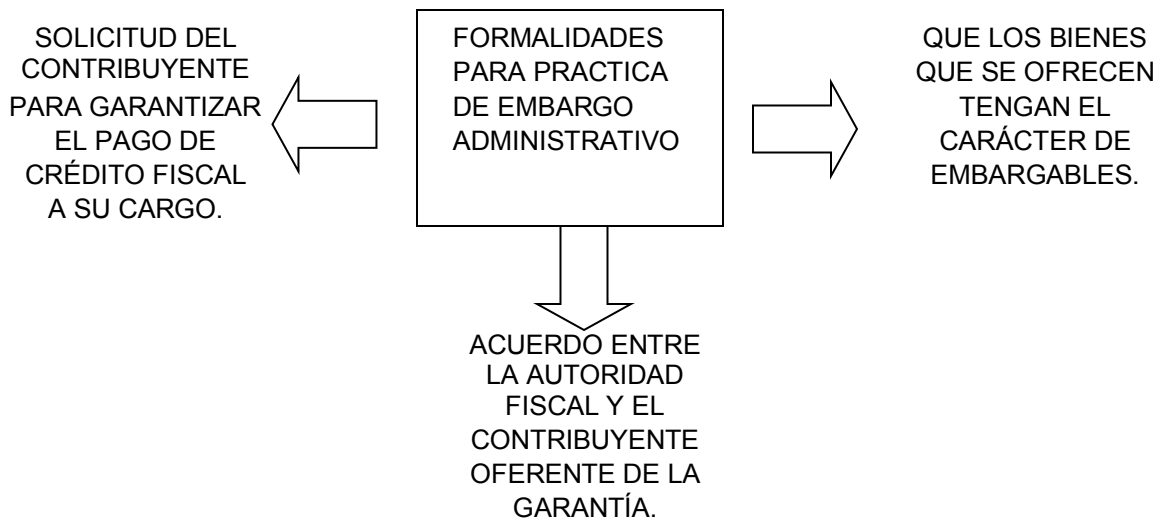
Ahora bien, respecto al embargo en la vía administrativa, encontramos en éste las características que a continuación se señalan:

CARACTERÍSTICAS
DEL EMBARGO
ADMINISTRATIVO

- A) ES UN ACTO JURÍDICO
- B) BILATERAL
- C) SE REALIZA A SOLICITUD DEL INTERESADO
- D) COMO GARANTÍA DE PAGO DEL CRÉDITO FISCAL

- A. Es un acto Jurídico, ya que con el se producen los efectos legales conducentes como lo son derechos y obligaciones para las partes que intervienen en él. En este caso garantizar la obligación de pago del crédito fiscal a cargo del contribuyente.
- B. Es Bilateral, toda vez que existe el acuerdo de dos partes: el contribuyente oferente de bienes y la autoridad fiscal que acepta o rechaza la garantía en donde para ambos existen derechos y obligaciones que mediante este acuerdo convienen en cumplir.
- C. Es a solicitud del contribuyente. El interesado deudor voluntariamente acuerda la entrega ya sea real o virtual (aspecto que decide la autoridad) de sus bienes para que estos constituyan una garantía de pago del crédito fiscal a su cargo.
- D. Garantía de pago del crédito fiscal a cargo del contribuyente. Por este medio, el contribuyente respalda o garantiza el pago del crédito fiscal a su cargo que no puede o no hubiese podido cubrir por diversa índole en su momento.

Cabe señalar que no obstante que es optativo para el contribuyente el ofrecer sus bienes voluntariamente, sea elemento sine qua non, el que la autoridad competente que reciba el ofrecimiento de la garantía apruebe o acepte los bienes que para tales efectos ponga a disposición el deudor, para que estos constituyan la garantía de pago del crédito por cubrir.



Atendiendo a las consideraciones aquí expresadas y sin querer decir con ello que sean las únicas, la procedencia para la realización de dicho embargo obedecerá a la cabal satisfacción de las formalidades que para tales efectos se establecen en la Ley y se perfeccionará con la aceptación formal por parte de la autoridad competente de, una vez agotados tales procedimientos, los bienes ofrecidos por el contribuyente deudor constituyan garantía de pago del crédito insoluto a su cargo.

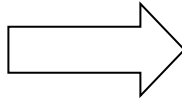
3.2.3 Embargo en la vía de ejecución

Anteriormente se ha señalado la facultad de la autoridad para hacer efectivo el cobro coactivo de créditos fiscales insolutos, en donde el embargo en vía de ejecución constituye una de las fases del llamado Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE), por medio del cual y de manera forzosa se constriñe al contribuyente al cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

En este contexto, el embargo en vía de ejecución se define de la siguiente manera: *Acto jurídico de naturaleza unilateral, imperativa y coercitiva por medio del cual la autoridad competente busca el aseguramiento de los créditos fiscales determinados y no cubiertos en los plazos que señala la ley.*

Las principales características de esta modalidad de embargo en materia fiscal se ilustran en la lámina siguiente.

EMBARGO EN
VÍA DE
EJECUCIÓN



ES EL ACTO UNILATERAL,
IMPERATIVO Y COERCITIVO
POR MEDIO DEL CUAL LA
AUTORIDAD COMPETENTE
BUSCA EL ASEGURAMIENTO
DEL PAGO DE LOS CRÉDITOS
FISCALES DETERMINADOS Y
NO CUBIERTOS EN LOS
PLAZOS QUE SEÑALA LA LEY

Cabe aclarar que las citadas características de ser unilateral, imperativo y coercitivo no son exclusivas para este tipo de embargo en el ámbito fiscal, tal como lo analizaremos posteriormente, pero que para el caso que nos ocupa en estos momentos, es de suma importancia el conocer en qué consisten las características atribuidas a esta modalidad de embargo.

Así pues, se considera que un acto unilateral, puesto que la realización del mismo se da por la manifestación de cobro de la autoridad al encontrarse ante una conducta de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contribuyente no cumpla con la obligación a su cargo, la autoridad podrá, a partir de que el crédito sea exigible, obligar al contribuyente que incumplió a garantizar el monto adeudado con o sin la voluntad del obligado.

Expliquemos lo anterior. La ley señala expresamente las causales para que proceda este tipo de embargo, luego entonces, si el contribuyente no cumpla con la obligación a su cargo, la autoridad podrá, a partir de que el crédito sea exigible, obligar al contribuyente que incumplió a garantizar el monto adeudado con o sin la voluntad del obligado.

También encontramos que tiene la característica de imperativo, en cuanto a que se deriva de la supremacía del Estado en relación al gobernado; esto es, el individuo se encuentra ante una posición de subordinación ante la autoridad, quien ejerciendo su facultad de imperio manifiesta su voluntad a través del acto administrativo ordenado que se garantice el cumplimiento de la obligación determinada en ejercicio de sus facultades de comprobación.

Por último tenemos que un acto coercitivo o forzoso para el contribuyente ya que no se requiere de su aceptación para que la autoridad lleve a cabo el acto de que se trata, independientemente de la negativa a garantizar el cumplimiento que tiene a su cargo.

De acuerdo con lo anterior, este tipo de embargo en materia tributaria constituye la herramienta jurídica por excelencia para asegurar el pago de un crédito fiscal determinado en la resolución que para tal efecto haya emitido la autoridad.

Anteriormente hemos comentado que las funciones que realiza la autoridad como ente gubernamental dedicado a la captación de ingresos necesarios para cubrir los gastos públicos deben de estar establecidas en la ley.

Así mismo sabemos que dichos ingresos se traducen en beneficios para los gobernados, de ahí la justificación que el legislador da al otorgarle privilegios a la autoridad en relación con los particulares.

El primer privilegio de la autoridad es que sus determinaciones son de aplicación inmediata, esto es, en virtud de ellas las autoridades fiscales pueden exigir el pago de los créditos a favor del estado sin que el deudor pueda invocar la garantía que protege el artículo 14 de la Constitución Federal, que más adelante analizaremos detenidamente.

El segundo privilegio que goza la autoridad, es el de que las resoluciones que las autoridades emitan cuentan con presunción de Legalidad, es decir, que se tienen por legalmente emitidas hasta que el particular demuestre lo contrario.

Finalmente la autoridad tiene preferencia para el pago de sus créditos frente a otros acreedores; esto, puesto que el pago de dichos créditos fiscales se traducirá en beneficio a toda la comunidad, por lo tanto, es imperativo su cobro a favor de las arcas del erario público para cubrir los gastos derivados de los servicios que la sociedad le demanda.

En un régimen de Derecho como nuestro, rige como elemento inseparable de su esencia y naturaleza del principio de juridicidad in genere, el cual implica que las distintas autoridades, solo deben realizar lo que el orden jurídico general le permite o faculta que haga, sin que ningún funcionario público o miembro de cualquier organismo autoritario le sea dable algún acto cuya comisión no le esté expresamente otorgado por la ley, la que, además, debe regular el ejercicio de la facultad concedida.

Así pues, en materia tributaria, se siguen los mismos principios expuestos con antelación, por lo que, no obstante los privilegios que se le conceden a la autoridad para el desarrollo de sus funciones, este deberá de actuar en completo apego a las disposiciones constitucionales y legales que para el efecto se encuentran vigentes al momento de llevar a cabo los actos que juzgue convenientes.

Por ser este, un procedimiento jurídico de cobro coactivo por parte de las autoridades fiscales, es evidente que no necesitara los consentimientos por parte del contribuyente para llevar a cabo la diligencia. En esta tesitura, el procedimiento de ejecución, inicia con el requerimiento de pago, que es la diligencia por medio de la cual el ejecutor designado se constituye en el domicilio

del deudor para demandarle el pago del crédito fiscal exigible y sus accesorios legales no cubiertos en su oportunidad, al contribuyente moroso.

Cabe señalar que por la trascendencia jurídica de dicha diligencia, si ésta se entendió con persona distinta al contribuyente o su representante legal por no encontrarse en primera búsqueda al interesado, el ejecutor en el acta que al efecto se levante deberá señalar que previo a la notificación realizada se procedió a dejar citatorio, y al no acudir este a la cita se entendió la diligencia con persona distinta debidamente identificada.

Es conveniente puntualizar el hecho de que deberán tenerse en cuenta todas y cada una de las formalidades previstas para las notificaciones personales, ya que de su correcta realización dependerán la eficacia jurídica de todas y cada unas de las actuaciones que realice la autoridad para la recuperación de determinado crédito.

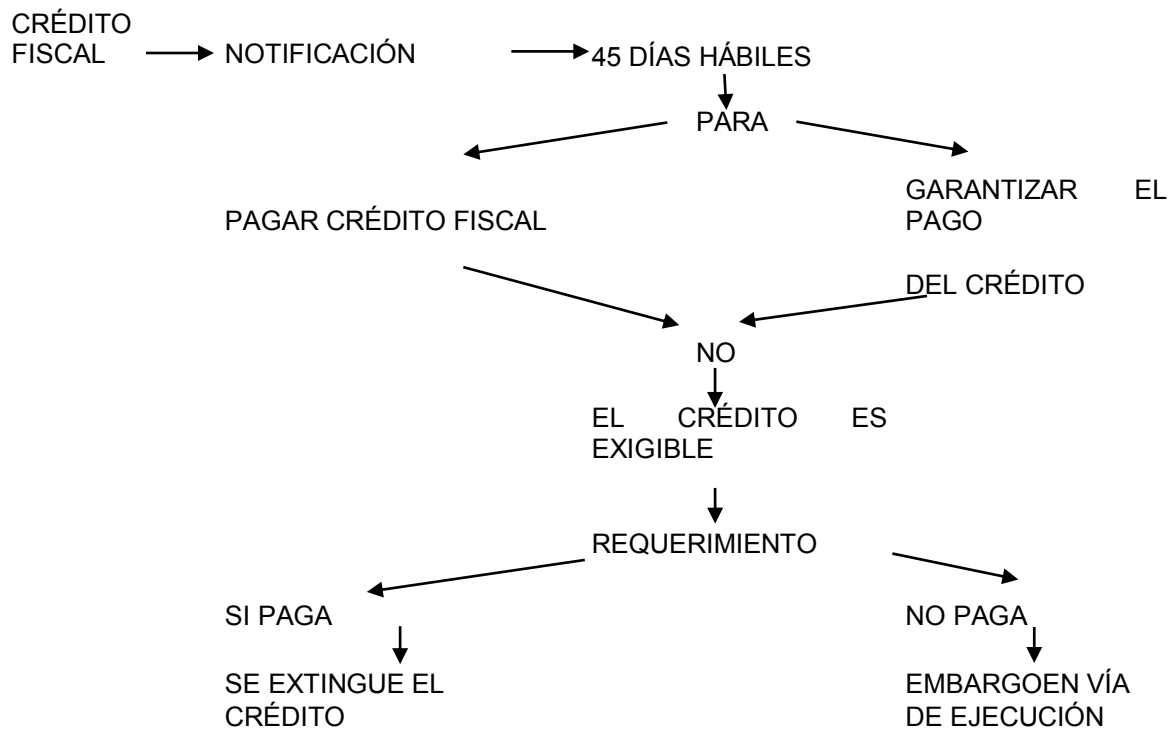
3.2.3.1 Procedencia del embargo en vía de ejecución

Enfatizando, anteriormente se ha señalado que, previo a la diligencia de embargo en vía de ejecución, la primera fase dentro del PAE, es el requerimiento de pago, por lo que, en primera instancia dentro de dicho procedimiento, deberá observarse lo siguiente para llevar a cabo el dicho embargo, es decir, para que proceda la traba o secuestro de los bienes propiedad del deudor:

- Que el crédito haya sido debidamente notificado
- Que hubiese transcurrido el tiempo que marca la ley (cuarenta y cinco días) para que se hubiera cubierto o garantizado el crédito fiscal determinado y no se haya verificado en la realidad ninguno de los dos supuestos.
- Que se haya requerido al deudor del pago mediante un mandamiento de ejecución y este haya manifestado la negativa a cubrir su adeudo.

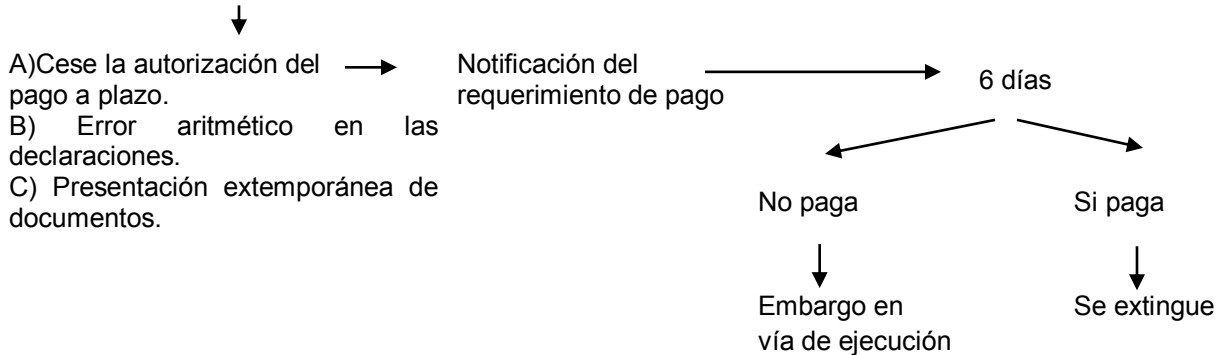
- Que hubiese transcurrido el plazo que señala la ley para cubrir el adeudo cuando la exigibilidad del crédito se origine por las situaciones descritas en la ley.

Así pues, tenemos que el Embargo en Vía de Ejecución procede:



Ante estas circunstancias, si transcurriese el plazo de 45 días y el contribuyente no paga o garantiza el crédito fiscal notificado, el crédito adquirirá la calidad de exigible y la autoridad fiscal requerirá el pago del crédito y en caso de no ser pagado procederá a embargar bienes suficientes a garantizar ese pago.

Cuando la exigibilidad del crédito se origina por:



Igualmente al caso anterior, si al transcurrir el plazo que establece la Ley para su pago, el obligado no lo hiciere, se procederá a diligenciar el embargo con todas sus consecuencias legales.

Por lo anteriormente esquematizado se colige que, en ambos casos será procedente el embargo para garantizar el pago de ese crédito determinado y no cubierto en tiempo.

Recordemos que la diligencia de embargo en vía de ejecución es el resultado de la omisión al pago o a garantizar un crédito fiscal determinado por la autoridad competente en ejercicio de sus facultades de comprobación; por tal motivo debemos asumir que dicha diligencia podrá practicarse en el tiempo en que dicho crédito sea requerido y no pagado, por lo que adquiere la característica de Exigibilidad necesaria para hacer efectivo el mismo.

Por lo anteriormente señalado se infiere que la época de realización del cobro y aseguramiento del crédito fiscal adeudado, será a partir de que dicho crédito adquiera dicha característica de exigibilidad.

Ahora bien, téngase presente la causal de procedencia cuando la exigibilidad se origine por las situaciones descritas en el gráfico anterior referente a los

errores aritméticos, entre otros, en donde la época de cobro y embargo de bienes se transfiere a seis días después de haber hecho el requerimiento de pago; sin embargo, al transcurrir dicho plazo de seis días, el crédito será igualmente exigible y procederá la traba del embargo por los bienes propiedad del deudor.

Ahora bien, debemos señalar que la época de realización del requerimiento de pago y embargo de bienes, deberá de hacerse en el tiempo y lugar que la ley señale para tales efectos.

Luego entonces, el embargo de vía de ejecución deberá practicarse en días y horas hábiles, disposiciones estas contenidas en el Art. 76 de CFE que a la letra dice:

“La práctica de diligencia deberá efectuarse en horas hábiles que son las comprendidas entre las siete y las dieciocho horas.”

Por lo anterior se desprende que la diligencia de embargo realizada fuera del lugar señalado en el mandamiento de ejecución y en días y horas que se consideren como inhábiles sin previa habilitación, no tendrá validez alguna por controvertir los preceptos citados.

En este orden de ideas, recordaremos que, no obstante la ley delimita la actualización de la autoridad al llevar a cabo sus funciones, en ningún momento la restringe por causas entre otros, al mismo, estableciendo así la posibilidad de habitar a sus funcionarios para realizar las tareas que le son debidas; así entonces, la autoridad podrá habilitar días y horas inhábiles en los siguientes supuestos:

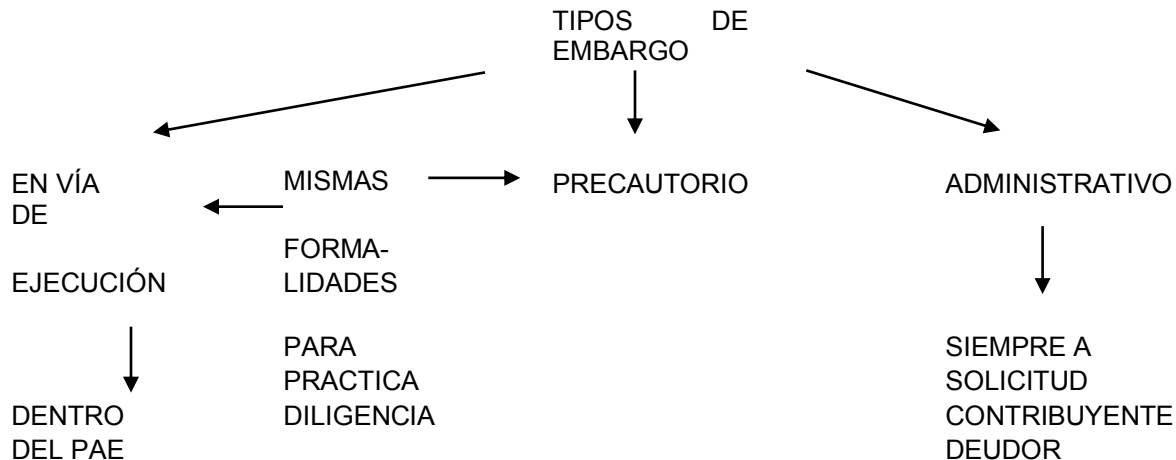
- Cuando la persona con quien va a practicar la diligencia realice actividades por las que deba pagar contribuciones en días y horas inhábiles.

Ejemplo: Centros nocturnos, discoteca, etc.

- Cuando iniciada la diligencia en días y horas hábiles, la continuación tenga por objeto el aseguramiento de bienes del particular.

Conclusiones

Podemos concluir que la ejecución forzosa del cumplimiento a las obligaciones en el campo tributario, a cargo de los particulares mediante la figura jurídica del embargo en materia fiscal, busca asegurar la satisfacción de la presentación debida por créditos insolutos a favor de la autoridad, en los casos y con las condiciones que establece la ley para su traba y ejecución.



Igualmente podemos señalar que la legislación tributaria –como la analizaremos posteriormente a detalle-, ha implementado los mecanismos legales necesarios para que la autoridad fiscal correspondiente recupere los créditos a su favor, pudiendo llevar a cabo alguno de los diferentes tipos de embargo, cumpliendo para ello con las formalidades de ley.

Finalmente, se debe puntualizar también, que es razón inexcusable el hecho de que la autoridad fiscal competente, en este caso las entidades federativas en el marco de la colaboración administrativa, lleven a cabo la diligencia de embargo con exacto apego a derecho por constituir un acto de autoridad que pudiese en un momento dado violentar la esfera jurídica del gobernado.

3.2.3.2 Lugar para la práctica de diligencia del embargo en vía de ejecución

El lugar donde se llevara a cabo el embargo, será sin lugar a dudas aquel que este señalado en el mandamiento de ejecución donde se hubiere hecho el requerimiento de pago con las formalidades que para tales efectos dispongan las leyes.

El artículo 69 del Código Fiscal del Estado de Baja California establece que deberá hacerse la notificación del requerimiento y embargo en el último domicilio que la persona a quien se deba notificar haya señalado ante las Autoridades Fiscales en el procedimiento administrativo de que se trate.

En este sentido, el domicilio que ha de tomarse en consideración para llevar a cabo la diligencia deberá ser el que haya señalado como tal, ante las Autoridades Fiscales Estatales, ya sea en el caso de persona física o persona moral.

Téngase presente que deberá tenerse sumo cuidado al momento de practicar la diligencia en el domicilio señalado en el mandamiento de ejecución, cerciorarse de que efectivamente es el domicilio del contribuyente; en caso contrario deberá levantar acta circunstanciada de los hechos ocurridos, del como tuvo a bien cerciorarse y demás incidencias acontecidas en la práctica de requerimiento y embargo.

3.2.3.3 Persona con quien se entiende la diligencia

Hemos venido insistiendo en que, por tratarse de un acto de molestia y aun de privación, es elemento sine qua non que previa la diligencia de embargo se le garantice al contribuyente su audiencia a la pretensión que tiene la autoridad para gravar sus bienes, la cual se hará mediante la notificación que se haga de dicho acto.

De esta manera, la práctica del embargo en vía de ejecución deberá desarrollarse preferentemente en presencia del contribuyente por ser éste el afectado directo, pero, en caso de no ser así, previo citatorio podrá entenderse dicho embargo con un tercero, que tendrá que demostrar la vinculación que tiene respecto del embargado.

Lo anteriormente comentado, insistimos, se encuentra dentro de las incidencias mas comúnmente sucedidas en la práctica de dicha diligencia; ahora bien, puede darse el caso de que el ejecutor al llegar al domicilio se percate de que el local esta cerrado o que el contribuyente ha desaparecido.

En este supuesto, el artículo 121 segundo párrafo del Código Fiscal del Estado de Baja California señala que si la notificación de requerimiento del crédito fiscal adeudado, haya tenido que realizarse por edictos, la diligencia de embargo se entenderá con la autoridad municipal o local de la circunscripción de los bienes, salvo que en el momento de iniciarse la diligencia compareciere el deudor, en cuyo caso se entenderá con él.

3.2.3.4 Formalidades en la diligencia de embargo dentro del procedimiento administrativo de ejecución

La diligencia de embargo en vía de ejecución se puede ubicar dentro de la fase oficiosa del procedimiento tributario.

En el procedimiento oficioso, la autoridad generalmente actúa sin intervención de los particulares, ejerciendo las facultades de imperio que el Estado le otorga.

El artículo 14 constitucional federal señala que en relación a la pretensión de privar al gobernado de sus propiedades, posesiones o derechos, la autoridad deberá cumplir con “Las formalidades esenciales del procedimiento” y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho; dichas formalidades del procedimiento no son exclusivamente las que establecen las leyes para los juicios ante las autoridades judiciales; el artículo constitucional citado con antelación se refiere a las formalidades en cualquier actuación de la autoridad y cualquiera que sea la índole de ésta.

Así las cosas, la autoridad fiscal que pretenda llevar a cabo la diligencia de embargo dentro del Procedimiento Administrativo de Ejecución, deberán cumplir con las formalidades del procedimiento, que a continuación se estudian.

3.2.3.5 Bienes susceptibles en vía de ejecución

En capítulos precedentes se analizó la característica del embargo, de que los bienes sean propiedad privada del contribuyente.

Así, el artículo 121 del Código Fiscal del Estado de Baja California, señala que constituido el executor en el domicilio del deudor, entenderá la diligencia de secuestro administrativo:

- I. Precisamente con el deudor si se trata de secuestro convencional;
- II. En los demás casos, con el deudor personalmente y, en su defecto, con su representante legal o con cualquiera de las personas a que se refiere el Artículo 70 de este Código.

El deudor, o en su defecto, la persona con quien se entienda la diligencia, tendrá derecho a designar los bienes que deban embargarse, siempre que se sujeten al orden establecido en el numeral 122.

I. En los casos de secuestro convencional, los bienes inmuebles o las negociaciones;

II. En los demás casos:

a) Dinero y metales preciosos.

b) Acciones, bonos, títulos o valores y, en general, créditos de inmediato y fácil cobro a cargo de instituciones y empresas particulares de reconocida solvencia.

c) Alhajas y objetos de arte.

d) Frutos o rentas de toda especie.

e) Bienes muebles no comprendidos en los incisos anteriores.

f) Bienes raíces.

g) Negociaciones de cualquier giro.

h) Créditos o derechos no realizables en el acto.

Cabe agregar, que el ejecutor estará impedido de recibir el pago o acudir al banco conjuntamente con el contribuyente, cuando éste manifieste su pretensión de pagar en ese momento; de esta forma, al requerírsele de pago, el contribuyente deberá demostrar haber efectuado el pago con anterioridad a la diligencia de requerimiento; y en caso contrario el ejecutor procederá al embargo.

3.2.3.6 Excepción al orden de prelación de bienes a embargar

En relación al orden de prelación en que deban señalarse los bienes propiedad del contribuyente para la traba de embargo la ley es muy precisa e inamovible, pero en la práctica diligenciaría nos encontramos con el supuesto en

que el deudor se rehúsa a seguir dicho orden al momento de señalar bienes susceptibles al embargo, o incluso se niegue a señalarlos.

Por tal motivo, el ejecutor que esté llevando a cabo la diligencia deberá estar al pendiente de los hechos, y ante tal situación la ley lo faculta en el artículo 124 del CFE, estableciendo lo siguiente:

“ El ejecutor podrá señalar bienes sin sujetarse al orden establecido en la fracción II del artículo anterior: ”

I. Si el deudor no ha señalado bienes o no son suficientes a juicio del mismo ejecutor, o no ha dicho orden al hacer la designación;

II. Si el deudor, teniendo otros bienes susceptibles de embargo señalar:

a) Bienes ubicados fuera de la circunscripción territorial de la oficina recaudadora.

b) Bienes que ya reportan cualquier gravamen.

Luego entonces, al verificarse en la realidad alguno de los supuestos descritos anteriormente, el ejecutor deberá hacer el señalamiento de los bienes a embargar, y relatar pormenorizadamente las causas que originaron que el ejecutor procediera a señalar los bienes propiedad del contribuyente y el fundamento legal que sustente su actuación en el acta que se levante al respecto.

3.2.3.7 Bienes inembargables

A lo largo de esta investigación hemos podido advertir la necesidad que tiene la Administración Pública de llevar a cabo el aseguramiento del interés fiscal, mediante el embargo.

Considerando que las disposiciones relativas a las obligaciones en materia impositiva son de carácter Ex lege, quien deje de cumplir con aquello que la ley tributaria le impone, estará enfrentando el riesgo permanente de que le sea

exigida de manera forzosa y adicionalmente se le impongan las sanciones descritas en la ley para el caso de incumplimiento.

El embargo en materia fiscal, es la iniciación de un procedimiento jurídico mediante el cual, se afecta un bien o grupo de bienes determinados y esta afectación implica un bloqueo o afectación patrimonial de esos bienes.

Por otra parte, la afectación de los bienes que integran el patrimonio del contribuyente deudor deberá ser ejecutable; es decir, que los bienes materia de embargo, no se encuentren señalados en la ley como inembargables.

En este orden de ideas, los bienes que por disposición de ley se encuentran expresamente señalados como inembargables en el campo tributario estatal, se han establecido en el numeral 128 del Código Fiscal del Estado de Baja California, en las fracciones I al XVI, donde de manera precisa, se describen aquellos bienes cuya afectación se impide al momento de la traba de embargo en materia fiscal.

Art. 128: “Quedan exceptuados de embargo:

- I. El lecho cotidiano y los vestidos del deudor y sus familiares;
- II. Los muebles de uso indispensable del deudor y de sus familiares;
- III. Los libros, instrumentos, útiles y mobiliario indispensables para el ejercicio de la profesión, arte u oficio a que se dedique el deudor;
- IV. La maquinaria, enseres y semovientes propios para las actividades de las negociaciones de cualquier giro, en cuanto fueren necesarios para su funcionamiento, a juicio del ejecutor, pero podrán ser objeto de embargo cuando éste recaiga en la totalidad de la negociación;

V. Las armas, vehículos y caballos que los militares en servicio deban usar conforme a la Ley;

VI. Los granos, mientras no hayan sido cosechados, pero no los derechos sobre la siembra;

VII. El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste;

VIII. Los derechos de uso y habitación;

IX. La renta vitalicia para alimentos en los términos del Código Civil;

X. El patrimonio de familia en los términos que establezcan las leyes, desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XI. Sueldos y emolumentos de los funcionarios y de empleados al servicio del Estado;

XII. Pensiones alimenticias;

XIII. Las pensiones civiles y militares concedidas por el Gobierno Federal o del Estado, por instituciones especializadas o empresas particulares;

XIV. Los salarios y sueldos de los trabajadores;

XV. Los ejidos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario, pero no las cosechas que pertenezcan personalmente a los ejidatarios en los términos de la Ley Federal de Reforma Agraria;

XVI. Las servidumbres, cuando no se embargue el predio dominante.

3.2.3.8 El depositario de bienes embargados

Al igual que en las anteriores etapas procedimentales, en la diligencia de embargo, una vez hecho el inventario con la descripción de los bienes embargados, los cuales garantizaran el interés fiscal, se deberá designar a quien fungirá como depositario de dichos bienes o derechos, misma que deberá asegurarse igualmente en el acta que se levante al efecto.

La figura del depositario ha sido instituida dentro de los procedimientos de cobro coactivo, para asegurar la custodia de los bienes embargados, teniendo el depositario designado la responsabilidad de la buena conservación de los bienes que le son entregados hasta el momento en que se concluya el procedimiento y en su caso, se enajenen dichos bienes.

Como parte del procedimiento administrativo de ejecución, resulta la suma importancia hacer la designación de la persona que será depositario de los bienes objeto del embargo practicado por esa vía, ya que este, responderá de lo que le pase a los bienes dejados bajo su guarda.

a) Designación del depositario.

La designación misma de quien deba ser depositario de los bienes embargados será a cargo del ejecutor, de acuerdo con el numeral 123 del Código Fiscal del Estado, el cual señala:

“El ejecutor trabará embargo en bienes bastantes para garantizar las prestaciones pendientes de pago, los gastos de ejecución y las multas, poniendo lo secuestrado, previa identificación, bajo la responsabilidad y guarda del o de

los depositarios que fueren necesarios y que nombrará el ejecutor en el mismo acto de la diligencia, salvo disposición expresa en contrario”.

Cabe indicar, que dicho nombramiento podrá recaer en el mismo sujeto pasivo (contribuyente); sin embargo, cuando los bienes embargados sean fácilmente transportables y comerciables, la sugerencia es que se proceda a designar un depositario diverso.

La depositaria, entendiéndose por esta, la figura jurídica relativa a los depositarios o custodios de bienes embargados, puede recaer en el ejecutado o en persona distinta, de tal forma que si el jefe de la oficina ejecutora no hizo la designación previa la diligencia de embargo, el ejecutor estará facultado para hacer la designación de quien funja con el cargo de depositario de dichos bienes.

La designación que para dichos efectos lleve a cabo el ejecutor deberá asentarse en el acta circunstanciada que se levante al termino de la diligencia, motivando detalladamente las causas por los cuales se hace la designación, asentando los datos de esa persona, la cual deberá identificarse plenamente y firmar de conformidad del cargo que se le hace en ese momento.

Luego entonces, los depositarios recibirán los bienes bajo inventario, previa aceptación y protesta de desempeñar el cargo conforme a las disposiciones legales y su responsabilidad solo cesara con la entrega de los bienes embargados, a satisfacción de las autoridades fiscales.

Ahora bien, pudiera suscitarse el hecho de que los bienes a embargar tuvieran ya una gravamen anterior a este, diligenciado por autoridades no fiscales o incluso por autoridades fiscales federales, por lo que la ley establece, que para el primer caso, se practicará no obstante la diligencia. Dichos bienes se entregarán al depositario designado por la oficina ejecutora o por el ejecutor y se

dará aviso a la autoridad correspondiente para que el o los interesados puedan demostrar su derecho de prelación en el cobro.

A) Cambio del depositario de bienes embargados

A través de este apartado referente a la depositaria de bienes, hemos venido insistiendo en lo importante rol que juega el depositario dentro del procedimiento de cobro coactivo y garantía del interés fiscal.

Así las cosas, dadas las situaciones que pudieran presentarse en tanto dure la depositaria, la ley posibilita a la autoridad par hacer el o los cambios de depositario cuando así lo juzgue conveniente.

En resumen, el cambio de depositario podrá ser hecho por la autoridad ejecutora en cualquier tiempo y sin razón aparente; así lo dispone el artículo 133 de CFE, el cual textualmente apunta:

“El Titular de la Oficina Ejecutora, bajo su responsabilidad, nombrará y removerá libremente a los depositarios, quienes tendrán el carácter de administradores en los embargos de bienes raíces y de interventores encargados de la caja, en las negociaciones de cualquier giro”.

De esta forma, se colige, que el señalamiento de que dicho cambio o remoción al cargo de depositario es libre o discrecional para la autoridad, consiste en que solo con la convicción de pertinencia que la autoridad tenga para hacer el cambio, podrá hacerlo sin contravención alguna de las disposiciones fiscales.

Téngase presente que dicho cambio de depositario deberá hacerse por escrito y notificarse conjuntamente o por separado con la designación nueva que se haga al depositario que a partir de ese momento comenzara sus funciones,

cumpliendo dicho escrito y notificación con las conformidades establecidas en la ley para todo acto de autoridad.

C) Lugar del depósito de bienes

Respecto del lugar donde será el depósito de los bienes embargados en vía de ejecución, el artículo 131 CFE establece que, tratándose de embarguen dinero, metales preciosos, depósitos bancarios, acciones, bonos, títulos o valores y alhajas u objetos de arte, el depositario los entregará inmediatamente, previo inventario. Por tal motivo, el lugar del depósito para esos bienes será la misma oficina ejecutora.

Tratándose de los demás bienes, el plazo será de cinco días contados a partir de aquel en que fue hecho el requerimiento para tal efecto, y el lugar del depósito será, según sea la naturaleza del bien (bien mueble o inmueble) el que la autoridad, conforme a la ley señale.

D) Responsabilidad del depositario respecto de los bienes que custodia.

La figura jurídica del depositario junto con las especificaciones legales para el desempeño de sus funciones en relación a la naturaleza de los bienes que se encuentren bajo su guardia o custodia, las encontramos supletoriamente en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.

Ante este tenor de ideas, cuando el embargo recaiga sobre bienes muebles que no sean dinero, alhajas ni créditos, el depositario que se nombre solo tendrá el carácter de simple custodio de los objetos puestos a su cuidado, sin ninguna otra responsabilidad.

Si los bienes depositados fueren cosas fungibles y hubiere inminente peligro de que los bienes se pierdan o inutilicen, el depositario esta obligado a notificar a la autoridad el hecho, para que este tome cartas en el asunto.

En caso de que los bienes depositados fueren cosas de fácil descomposición o deterioro, el depositario deberá examinar periódicamente el estado de ellos, e informar de ello a la autoridad.

De lo anteriormente expuesto se pretende que la persona que funja como depositario, tendrá todas aquellas obligaciones relativas a la buena conservación de los bienes que se encuentren bajo su guarda y que en caso de con perjuicio para la autoridad dispusieren para si o para otros del bien depositado, de sus productos o de las garantías que de cualquier crédito fiscal se hubieren constituido, se harán acreedores a la sanción estipulada en el artículo 67 del CFE, consistente en pena corporal de tres meses a seis años, o de tres a nueve años si el valor de lo dispuesto excediere de 500 veces el salario mínimo general vigente en el Estado. Cuando exceda, la sanción será de tres a nueve años de prisión.

3.2.3.9 De la oposición de terceros al embargo practicado en vía de ejecución

En previsión a la posibilidad de que al designarse bienes para el embargo se oponga un tercero argumentando tener el dominio de los mismos, y no tener ningún tipo de responsabilidad solidaria respecto del contribuyente deudor para con el crédito fiscal que se esta en cobro, el artículo 125 del CFE señala que, en tal caso no se practicará el embargo si se demuestra en el mismo acto la propiedad con prueba documental suficiente a juicio del ejecutor.

Para tal caso, el ejecutor deberá levantar acta circunstanciada de los hechos y hacérsela llegar a su superior para que tome las medidas pertinentes.

La resolución dictada tendrá el carácter de provisional y deberá de ser sometida a ratificación, en todos los casos por la oficina ejecutora, a la que deberán allegarse los documentos exhibidos en el momento de la oposición.

Ahora bien, si a juicio de la autoridad ejecutora, las pruebas no son suficientes, podrá ordenar al ejecutor que continúe con la diligencia y, de embargarse los bienes, deberá notificar al interesado, que en caso de inconformidad estará en posibilidad de impugnar el acto mediante recurso de revocación en los términos que disponga la ley en su artículo 182 del propio CFE.

3.2.3.10 Ampliación de embargo en vía de ejecución

El embargo que se practique dentro del procedimiento administrativo de ejecución con motivo del cobro forzoso de un crédito fiscal insoluto, busca garantizar el total del adeudo derivado de la determinación de dicho crédito, por lo tanto los bienes materia del mencionado embargo deberán cubrir el monto adeudado; en caso contrario a la ley posibilita a la autoridad para que este realice una ampliación de embargo de bienes, en los casos y con las condiciones establecidas en la ley.

De tal suerte que la autoridad que pretenda llevar a cabo la ampliación de embargo, lo hará mediando un mandamiento escrito con todos los requisitos constitucionales y los que dispongan las leyes fiscales para tales efectos.

Así pues, el artículo 139 del CFE establece que el embargo podrá ampliarse en cualquier momento del proceso administrativo de ejecución, cuando la oficina ejecutora estime que los bienes embargados son insuficientes para garantizar los créditos fiscales correspondientes.

Luego entonces, previo a la ampliación de embargo dentro del PAE, se hará el avalúo de los bienes embargados, y posteriormente la autoridad deberá emitir una resolución donde funde y motive dicha ampliación, por tener elementos objetivos para afirmar que son insuficientes los bienes para garantizar el interés fiscal, fundando la ampliación en el numeral citado con antelación.

Cabe mencionar que en la diligencia de ampliación de embargo, se cumplirán las mismas formalidades de procedimiento que se siguieron para la primera traba de embargo.

Por tal motivo, cuando se realice la ampliación de embargo, la autoridad correspondiente deberá tomar en consideración lo siguiente:

- Una vez hecho el avalúo de los bienes y verificado que dichos bienes no alcanzan a cubrir la totalidad del crédito fiscal, emitir un mandamiento por escrito, fundando y motivando las razones por las que se procede a la ampliación.
- Se seguirán todas aquellas formalidades, igual que la traba de embargo realizada con anterioridad a los hechos.
- Se tendrá que levantar acta circunstanciada de la diligencia practicada.

Así pues, este, como cualquier otro acto de autoridad deberá cumplir con las disposiciones legales por inferir en la esfera jurídica del contribuyente.

CAPITULO IV.- EL REMATE

4.1 Conceptualización del remate

El remate, como etapa final del procedimiento se constituye con la serie de actos que se realizan para proceder a la enajenación de los bienes que previamente hayan sido embargados, debiéndose cumplir las formalidades que en la Ley se establecen para ello.

Por remate entendemos a la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición.

El remate como una fase dentro del procedimiento administrativo de ejecución, regulada en la sección III del Capítulo IV del Código Fiscal del Estado, es un acto que se sustenta en los procedimientos que dentro del referido procedimiento administrativo se hayan realizado previamente.

El procedimiento administrativo de ejecución tiene como finalidad asegurar el pago de los créditos fiscales que se hayan generado a cargo de los particulares y a favor del estado, cuando no fueron pagados o garantizados oportunamente, lo cual se configura mediante la enajenación de los bienes que hayan sido embargados al deudor, o bien la intervención de negociaciones.

4.2 Valuación de los bienes inmuebles embargados

La enajenación de bienes embargados, requiere de conformidad con lo establecido con el artículo 163 del Código Fiscal del Estado, que previamente se haya realizado una valuación de los mismos, pues el valor que se haya determinado en ella, será la base que se tomará para proceder a su enajenación. De esta forma, debe decirse que no podrá realizarse una

enajenación, si antes no se hizo la valuación de los bienes, en la forma y con el procedimiento establecido por la Ley.

De esta manera, en principio debe distinguirse que los bienes embargados podrán calificarse en dos especies diferentes para efectos de proceder a su valuación, pues si se trata de bienes inmuebles o negociaciones, siempre deberán procederse a efectuar un avalúo a través de perito en la materia, mientras que si se trata de bienes muebles, será avalúo practicado por la autoridad fiscal y dicho valor será la base para la enajenación. Como se menciona con anterioridad, para determinar el valor de un bien inmueble que se va a rematar, debe realizarse un avalúo pericial, el cual tiene como único requisito el que debe ser realizado por perito legalmente autorizado, el cual será designado por la autoridad fiscal, en ejercicio de las facultades que la ley le confiere, de tal forma que invariablemente, el mandamiento en que se efectúe la designación deberá ser emitido por el órgano de la administración pública que haya sido facultado para hacerlos y por consecuencia firmarlo por el funcionamiento competente.

Para que los actos de autoridad surtan sus efectos legales, es necesario darlos a conocer a las personas que en su caso serán las afectadas por ellos. Por lo que el resultado del avalúo debe ser notificado al embargado.

La emisión del avalúo tratándose de inmuebles, por parte de la persona que hubiere sido designado como perito para tales efectos, esta sujeta a los plazos que en el ultimo párrafo del artículo 163 del Código Fiscal del Estado se establecen; al efecto, en el ordenamiento citado se prevé a la letra: *“En todos los casos a que se refieren los párrafos que anteceden, los peritos deberán rendir su dictamen en un plazo de 10 días si se trata de bienes muebles, 20 días si son inmuebles y 30 días cuando sean negociaciones, a partir de la fecha de su designación.”* Tomando como base que si bien es imperfecta, pues no obstante establecer un plazo para la emisión del avalúo no se contempla ningún efecto en

caso de incumplimiento, salvo que el perito haya sido designado por el propio embargado, por haber interpuesto recurso de revocación contra el avalúo. Ante el avalúo emitido por perito designado por la autoridad, el contribuyente tendrá un plazo de 10 días siguientes a aquél en que surta efectos la notificación, para interponer el medio de defensa llamado recurso de revocación, en el cual, como mencionábamos con anterioridad si no esta conforme con dicho avalúo, se le dará un termino de 10 días para que lo impugne y deberá designar a un nuevo perito legalmente autorizado, y cuando el embargado o terceros acreedores no interpongan el recurso dentro del plazo antes señalado o haciéndolo no designe valuador, se tendrá por aceptado el avalúo hecho por la autoridad.

Ahora bien, la notificación del avalúo, ordenada en la parte final del artículo 163 del Código Fiscal del Estado, es una obligación que tiene por objeto que el particular embargado tenga conocimiento del valor que a los bienes haya sido asignado y que por lo tanto será la base para su enajenación, siendo entonces que existe previsión expresa solo para notificar al embargado, la cual deberá hacerse con las reglas de la notificación personal.

Como anteriormente se señaló, el momento de notificación del avalúo es el último acto procedimental, ahora bien, el solo avalúo emitido por el perito valuador no tiene carácter de resolución de la autoridad, por lo que será necesario que la autoridad competente emita una resolución en la que fundado y motivando debidamente, se de a conocer al embargado el resultado del avalúo y se señale que el mismo será la base para la enajenación de los bienes embargados.

4.3 Enajenación de bienes inmuebles fuera de subasta

La enajenación de los bienes que hubieran sido embargados procede de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del Código Fiscal del Estado, a partir de determinados momentos que tienen relación directa con la situación

jurídica de los mismos, y la etapa procedimental en que se encuentre el propio procedimiento administrativo de ejecución, así como la interposición de medio de defensa por parte del particular en contra del mismo en contra del crédito fiscal que hubiere sido determinado a su cargo. Al efecto, en el referido artículo se establece a la letra:

ARTÍCULO 152.- Las autoridades fiscales procederán al remate de los bienes embargados después de transcurridos quince días hábiles de haber practicado el embargo, si en contra de éste no hubiere objeción o cuando quedare firme la resolución que en su caso se dicte.

Interpretando el contexto del artículo anterior, debemos señalar que la existencia del avalúo de bienes es requisito previo e indispensable para cualquier enajenación dentro del procedimiento administrativo de ejecución, y que el principio general para proceder será que el avalúo haya quedado firme en cualquiera de los diferentes supuestos que se originan. Establecer el valor de los bienes embargados que servirá de base para su enajenación, como quedó mencionado con anterioridad, es un requisito insoslayable, pues de no hacerse de esta manera, pudiera ser que se causara un perjuicio al particular al enajenar sus bienes a un precio menor al que en realidad les correspondería. En este contexto, la existencia del avalúo es el requisito indispensable para estar en aptitud de proceder a su enajenación.

En el artículo 154 del Código Fiscal del Estado establece lo siguiente: *“Las oficinas ejecutoras podrán vender fuera de subasta cuando se trate de bienes de fácil descomposición o deterioro, o de materias inflamables o de semovientes y, cuando después de celebrada una almoneda declarada desierta, se presente con posterioridad un comprador que satisfaga en efectivo el precio íntegro que no sea inferior a la base de la última almoneda.*

Cuando se trate de bienes raíces o de bienes muebles que habiendo salido a subasta en las tres almonedas no se hubieren presentado postores, las oficinas ejecutoras solicitarán de la Secretaría de Planeación y Finanzas, autorización para su venta al mejor comprador.

También procederá la venta fuera de subasta, cuando el embargado señale al presunto comprador y acepte el precio que dicho comprador proponga, siempre que lo que se pague de contado, cubra cuando menos la totalidad de los créditos fiscales.”

De lo anterior, se infiere que la enajenación de los bienes se podrá realizar fuera de subasta pública, solo en los casos y con las formalidades que se prevén en lo establecido en este numeral. Una de las formas de enajenación fuera de subasta autorizadas es cuando el embargado propone el comprador de bienes de la autoridad, antes de realizar la enajenación es preciso tener en consideración la probable existencia de terceros acreedores que tengan preferencia para que el crédito a su favor sea cubierto antes que el crédito fiscal en cuyo caso será necesario que se les hubiere notificado tanto el embargo practicado sobre los bienes como el avalúo efectuado a estos, a efecto de que pueda hacer valer su derecho a la preferencia de su crédito, o bien, impugnar el valor determinado en el avalúo practicado por la autoridad. Si después de notificados, los acreedores preferentes no hacen valer sus derechos, la enajenación podrá realizarse, y en su caso de que ocurran a través de recurso de revocación, la enajenación solo podrá realizarse hasta en que la resolución que se dicte haya quedado firme. Cuando no haya acreedores preferentes, la enajenación será procedente después de haberse fijado la base para remate, y en este mismo caso será que procederá hacerla en los términos del artículo 154 del Código Fiscal del Estado.

Si existen acreedores preferentes, la enajenación deberá realizarse en base al valor que a los bienes se hayan fijado en el avalúo correspondiente, pues en

este supuesto deberá cubrirse primero el crédito que corresponda a dichos acreedores preferentes; en todo caso, la enajenación podría realizarse si el pago que se ofrezca es suficiente para cubrir tanto los créditos preferentes como el crédito fiscal.

La proposición de comprador por el embargado implica la aceptación de éste para que el valor de los bienes sea el que corresponde al monto en que se va a enajenar, de tal forma que estamos ante un supuesto en el que no obstante no existir el avalúo practicado por perito, existirá un acuerdo entre la autoridad y el embargado para que los bienes se enajenen en un valor acordado entre ambos salvo el caso que se proponga que se haga al valor de avalúo. Para proceder a la enajenación en estos términos, será necesario que el embargado haga su propuesta por escrito y que además comparezca ante la autoridad para que se levante un acta en que se hagan constar los términos en que se procederá a la enajenación.

Si el embargado conjuntamente con la propuesta de comprador propone la base para la enajenación, esta solo se aceptara si la cantidad ofrecida como pago del bien es suficiente para cubrir tanto los créditos preferentes como la totalidad del crédito fiscal. Si por el contrario, no se propone base para la enajenación, o si el valor propuesto no es suficiente para cubrir todos los créditos, la enajenación solo podrá realizarse en base al valor avalúo.

Los bienes de fácil descomposición o deterioro, así como las materiales inflamables, podrán ser enajenados fuera de subasta pública, cuando en la localidad, no existan lugares apropiados en los que se pudieran guardar o depositar para su debida conservación, en cuyo caso, deberá existir un previo acuerdo de la autoridad ejecutora, en el que se hagan constar los razonamientos o motivos por los cuales la autoridad llega a la conclusión de que dichos bienes son de fácil deterioro o descomposición, o bien que se trata de materiales

inflamables, siendo también necesario que en dicho acuerdo se manifieste y motive el hecho de que no existen lugares apropiados para su conservación.

En estos supuestos, a diferencia de la proposición de comprador por el embargado, no se establecen límites o montos sobre los cuales deba hacerse la enajenación, de tal forma que dichos montos podrán ser o no suficientes para cubrir el crédito fiscal. A este respecto, es conveniente mencionar que la propia naturaleza de los bienes que pueden sufrir deterioro o descomposición, se trata de bienes muebles, en cuyo caso se podrá tomar el acuerdo autoridad-embargado para proceder a enajenarlos, pero en caso de no lograrse este acuerdo, el avalúo se hace necesario. El acuerdo en que la autoridad determina la procedencia de enajenación fuera de remate, deberá ser notificado al deudor, a efecto de que este pueda hacer uso de su derecho a designar o proponer comprador.

Otra previsión es que después de haber salido a subasta en las tres almonedas no se hubieren presentado postores, las oficinas ejecutoras solicitarán de la Secretaría de Planeación y Finanzas, autorización para su venta al mejor comprador.

La última previsión para que la enajenación de los bienes embargados se pueda realizar fuera de subasta pública, esta referida al hecho de que habiendo salido a remate en primera almoneda y en subasta pública, no se hubiera presentado postor alguno que pretenda adquirir los bienes publicitados. En estos supuestos, para proceder a la enajenación fuera de subasta, será necesario que la autoridad ejecutora emita acuerdo fundado y motivado en el que acredite la existencia de convocatoria a subasta en primera almoneda, la celebración de dicha subasta y la no-existencia de postores para la adquisición de los bienes, para que luego entonces pueda procederse a la enajenación fuera de subasta. Aquí el precio que deberá cubrir el comprador del bien es el precio íntegro que no sea inferior a la base de la última almoneda y de contado.

Por otra parte, también será necesario establecer que es lo que debe considerarse como que “no se hubieran presentado postores”, pues esta situación presenta también ciertas aristas dignas de ser analizadas, como lo es el hecho de que si podrán haberse presentado, pero que al calificar sus posturas se considere que no reúnen los requisitos legales y que en consecuencia sean desechadas. En este supuesto específico, tampoco existe definición alguna en la Ley para resolverlo, por lo que en caso particular consideramos que de ser este el caso (que ninguna de las posturas presentadas sea legal), el remate podrá fincarse a favor de alguno de los postores presentados si se obtiene mejores condiciones que las que se obtendrían convocando a segunda almoneda o enajenando los bienes fuera de subasta.

Por último debe señalarse que cualquiera que se la causa para enajenar los bienes fuera de subasta, deberá existir el previo acuerdo del jefe de la oficina exactota, y la comunicación al embargado y los terceros acreedores, de la resolución que ordene esta forma de enajenación.

4.4 Enajenación en subasta pública

Aquí abordaremos los procedimientos que deben realizarse para proceder a la enajenación de los bienes a través de subasta pública, que como ya dijimos, es la forma ordinaria para su realización.

Aunque si bien en principio debería realizarse en el domicilio de la propia oficina ejecutora, la subasta para la enajenación de los bienes embargados podrá realizarse en cualquier lugar que designe la autoridad, en la inteligencia que en la convocatoria que al efecto se haga se exprese de manera clara e indubitable dicho lugar; al respecto, en el artículo 153 del Código Fiscal del Estado, se establece a la letra:

ARTÍCULO 153.- Salvo los casos que este Código autoriza, toda venta se hará en subasta pública que se celebrará en el local de la oficina recaudadora.

La Secretaría de Planeación y Finanzas, con el objeto de obtener un mayor rendimiento, podrá designar otro lugar para la venta y ordenar que los bienes embargados se vendan en lotes o fracciones.

Por otra parte y puesto que para asegurar el pago de un solo crédito fiscal es probable que hubiese necesidad de embargar bienes en numero indeterminado a un mismo deudor, la disposición transcrita en el párrafo anterior, prevé que su enajenación podrá ser de manera fraccionada en una sola subasta o en varias de ellas, y aun mas, la propia autoridad ejecutora podrá ordenar que su enajenación se efectúe solo por piezas sueltas o bien que se haga a través de lotes de los bienes correspondientes.

De igual manera, debe comentarse que si en la celebración de la almoneda los postores concurren solo por determinados bienes de los que fueron embargados, la autoridad en el mismo acto de subasta podrá ordenar que solo se enajenen aquellos bienes por los que hubiese habido postores, quedando pendientes para sacar a su enajenación en segunda almoneda los bienes por los que no existan propuestas de compra.

4.4.1 De la convocatoria a subasta

La realización correcta de la convocatoria a la subasta de bienes es otra de las partes importantes dentro del procedimiento de remate, pues una inadecuada realización de la misma podrá devenir en afectación ilegal del interés jurídico del embargado. Los aspectos que trataremos respecto de la señalada convocatoria serán los siguientes:

- Plazo para publicar la convocatoria.

Respecto del plazo para hacer la publicación de la convocatoria, se considera de 30 días, pues en el artículo 158 del Código Fiscal del Estado se establece a la letra:

ARTÍCULO 158.- El remate deberá ser convocado dentro de los treinta días siguientes a la determinación del precio que deberá servir de base.

De acuerdo a la disposición anterior, la convocatoria a remate deberá efectuarse a los 30 días siguientes a la determinación del precio que deberá servir como base, o sea que el avalúo hubiese quedado firme, de tal forma que de no hacerse de esa manera existirá una violación al procedimiento. Ahora bien, ¿Cuándo un avalúo queda firme?

Conforme a los análisis efectuados en capítulos precedentes, es nuestra opinión que no es precisamente el avalúo el que queda firme, sino la resolución que emite la autoridad en la que determina el valor que servirá de base para la enajenación de los bienes, la cual por supuesto se encuentra apegada al valor que conforme al artículo 163 del Código Fiscal del Estado determinó mediante avalúo de los bienes objeto del remate.

Dicha resolución queda firme si después de transcurridos cuarenta y cinco días contados a partir de aquel en que haya surtido efectos su notificación no es impugnada ni a través del recurso de revocación o de juicio ante el Tribunal Fiscal de la Federación, o bien, existió impugnación, quedara firme hasta que la resolución que se dicte en el medio de impugnación hecho valer, haya quedado firme.

De esta manera, la autoridad ejecutora deberá estar pendiente de los plazos que la Ley otorga a los particulares para impugnar los avalúos, pues si no existe

impugnación, la convocatoria deberá ser exactamente el día 76 siguiente a aquel en que surtió efectos la notificación de la resolución que estableció la base para el remate, y en caso de que exista impugnación, quien deberá estar atento para determinar que día queda firme el avalúo será el órgano encargado de la tramitación de los medios de impugnación, para en su caso comunicarlo oportunamente a la oficina ejecutora para que proceda a hacer la publicación de la convocatoria en forma oportuna.

Sobre este aspecto, en que existe cierta rigidez innecesaria en la norma al establecer un día exacto para que se haga la convocatoria, es nuestra opinión que independientemente de que se hace necesaria una reforma legislativa para prever mayor flexibilidad concediendo un plazo adecuado para que la autoridad pueda efectuar la convocatoria, el no hacerla en los términos exactos en que actualmente esta redactada la disposición, tal vez podrá ser un vicio del procedimiento que no afecta las defensas del particular y no trasciende al sentido de la resolución final del Procedimiento Administrativo de Ejecución.

Es importante recordar que aun cuando el plazo para interponer el recurso de revocación es de diez días, la resolución de la base para remate no queda firme después de transcurrido este plazo, pues si el recurso de revocación es optativo para el particular, este puede recurrir dicha resolución ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Estado, siendo entonces, que quedará firme si no acude ante dicho Tribunal en el plazo de cuarenta y cinco días previsto en el artículo 185 del Código Fiscal del Estado.

Ante esta rigidez del artículo 158 o mejor dicho, ante el plazo que se concede a la autoridad para cerciorarse de que el avalúo o la resolución dictada a su impugnación han quedado firmes, es por ello que al iniciar este punto señalamos que pudiera haber ocasiones en que la convocatoria realizada por la autoridad pudiera ser ociosa; ejemplifiquemos esto: la autoridad notificó una resolución en que fijo la base para el remate, y transcurridos los 45 días para impugnarlo, no

se tiene conocimiento de que se hubiese hecho, y por lo tanto se procede a hacer la convocatoria, pero resulta que el particular impugnó y presentó su demanda hasta el día 45 ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Estado, y éste notificó a la autoridad hasta 40 días después. En este caso, es claro que la convocatoria efectuada no deberá surtir ningún efecto, pues ahora se deberá esperar a que quede firme la resolución que se dicte en el medio de defensa hecho valer, para que sea procedente convocar a remate.

- Plazo para el Remate.

Aspecto de trascendencia también es la disposición contenida en el primer párrafo del artículo 158 del Código Fiscal del Estado, en la cual se prevé que el remate deberá efectuarse en los 30 días siguiente a la determinación del precio que deberá servir de base (la resolución), de tal forma que nuevamente nos encontramos ante la necesidad de determinar cuando es que quedo firme dicha resolución, para establecer la fecha del remate. En la disposición señalada se prevé a la letra:

“Artículo 176.- El remate deberá ser convocado dentro de los treinta días siguientes a la determinación del precio que deberá servir de base...”

De la redacción de la disposición transcrita, pudiera interpretarse también que el plazo de los 30 días se computará a partir de cuando se haga la convocatoria; sin embargo en nuestra opinión y toda vez que la referencia es a que quede firme el avalúo, ésta es la referencia que nos debe servir para el cómputo.

Por esta previsión será entonces que en la propia convocatoria deberá señalarse como día para la celebración de las almonedas, una fecha que se encuentre dentro del periodo de treinta días siguientes a aquel en que haya quedado firme.

- Contenido de la Convocatoria.

El contenido de la convocatoria es parte importante en cuanto que debe cubrir los requisitos necesarios para proceder a la correcta enajenación de los bienes embargados, y no obstante que salvo la disposición contenida en el artículo 156 del Código Fiscal del Estado que obliga a citar a los acreedores, no existe ninguna otra disposición que se refiere a los datos que debe contener la convocatoria, es nuestra opinión que ciertos datos son necesarios para un adecuado desarrollo del procedimiento con la finalidad de no dejar en estado de indefensión al embargado. Los datos a que nos referimos son los siguientes:

Nombre del Embargado.-

Toda convocatoria deberá señalar el nombre del particular sujeto al procedimiento de enajenación de los bienes que le fueron embargados, pues debe tenerse en consideración que por el Procedimiento Administrativo de Ejecución susceptible de impugnación por violaciones en cualquier fase de las etapas que lo constituyen, el particular afectado deberá ser notificado de todos los actos que se realicen, pues esta será la única vía de comunicación para que ejerza sus derechos.

De una interpretación del contenido del artículo 68 del Código Fiscal del Estado, respecto de las modalidades de notificación de los actos que pueden ser impugnados, pudiera concluirse que la notificación al embargado respecto del remate que se celebrará, puede realizarse por edictos o bien por estrados, pues la convocatoria a remate prevista en el artículo 158 del ordenamiento citado, surte sus efectos también para el referido sujeto embargado.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, es nuestra opinión que en aras de la certidumbre jurídica del particular y de certeza para la autoridad

respecto de la legalidad del procedimiento, toda celebración de remate debe ser notificada personalmente al deudor, pues por ser un acto que en su caso será recurrible en los términos del artículo 181 del Código Fiscal del Estado, su notificación será personal en términos también del artículo 68 fracción I del mismo ordenamiento.

Datos del Origen del Crédito Fiscal y de la Oficina Ejecutora.-

Para que el embargado y los acreedores de éste (quienes puede hacer observaciones en la almoneda) tengan conocimiento pleno del procedimiento por el cual se procederá al remate de los bienes embargados, será necesario que en la convocatoria se incluyan los datos del origen del crédito fiscal reclamado, pues será de esta forma que existirá certidumbre respecto del procedimiento que se trata.

De igual manera será necesario que se identifique claramente a la oficina ejecutora, pues será ante ella que deberán concurrir los postores, por lo que si no se hace la adecuada identificación podrá suceder que al no saber ante quien acudir, no existan postores en la almoneda correspondiente, siendo entonces que pudiera actualizarse un perjuicio al embargado, pues en la posterior almoneda o en la adjudicación a favor de la autoridad el valor en que se hará la enajenación será menor al que correspondió a la primera almoneda que resulto desierta por no haberse identificado la oficina ante la que debían ocurrir los postores.

Descripción de los bienes sujetos a remate y lugar en que se encuentran.

Debe hacerse una adecuada descripción de los bienes que serán objeto de remate, pues solo de esta forma podrá atraerse el interés de quienes sean los potenciales compradores. Asimismo, deberá señalarse el lugar en que se

encuentran dichos bienes, a efecto también de que los interesados en adquirir los puedan tener acceso a ellos para constatar las condiciones en que se encuentran.

Valor de los Bienes y Monto de la Postura Legal.-

La postura legal para iniciar las pujas en el desarrollo de las almonedas para la enajenación de los bienes, se determina aplicando un determinado porcentaje a los mismos, siendo necesario que tanto este valor como el monto de la postura legal se publiciten para que los postores puedan ejercer su opción para adquirir dichos bienes.

Lugar y fecha para la celebración de las almonedas

Solo si se da a conocer el lugar y la fecha en que se celebraran las almonedas, se podrá acudir en su caso pujar sobre el valor de los bienes embargados, para de esta manera mejorar el valor de venta de los mismos, siendo entonces que se hace necesario que en la convocatoria se señalen dichos datos.

Citación a los Terceros Acreedores.-

Por disposición expresa contenida en el artículo 156 del Código Fiscal del Estado, se ha previsto que los acreedores del deudor que aparezcan en el certificado de gravámenes correspondiente a los últimos 10 años deberán ser citados para la celebración de las almonedas. Dicha citación deberá hacerse a través de una notificación personal, y solo en caso que dicha notificación no pueda realizarse de esta forma por cualquiera de las causas previstas en la fracción III del artículo 68 del propio Código Fiscal de la Federación, se autoriza para que la notificación se efectúe a través de la propia convocatoria a remate.

Sobre este respecto, es nuestra opinión que aun cuando la citación si se hubiese efectuado en forma personal, o bien, no obstante que no aparezcan inscritos en el Registro Público que corresponda, terceros acreedores del embargado, en la convocatoria aparezca una citación general para cualquiera que se considere acreedor preferente respecto del pago de su crédito, pues como antes comentamos puede haber acreedores preferentes que no necesariamente tengan registro, como lo serian por ejemplo, caso de adeudos por alimentos o bien, de indemnizaciones o salarios en los términos de la Ley Federal del Trabajo.

De esta manera, si se conocen acreedores del embargado por estar registrados en los registros públicos correspondientes, deberán hacerse las notificaciones por separado y de forma personal, pero si no pudiesen practicarse de esta forma, sus nombres deberán aparecer en la convocatoria de remate; debiéndose además de agregar una citación general para quienes se consideren acreedores preferente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 158 del Código Fiscal de la Federación, la convocatoria deberá hacerse de manera general, a través de estrados en la propia oficina ejecutora, pero con sus reglas propias, es decir, no es una notificación por estrados.

No obstante lo anterior, en el citado artículo 158 se prevé que si el valor de los bienes sujetos a remate es superior a un año de salario mínimo general vigente en el Estado, la convocatoria se publicará en el Periódico Oficial del Estado por una sola vez, y dos veces de diez en diez, en uno de los diarios de mayor circulación.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 158 del Código Fiscal del Estado, la convocatoria deberá fijarse en un sitio “visible” y “usual” de la oficina ejecutora. En nuestra opinión estas acepciones se refieren a lo que seria un

lugar de las oficinas de la autoridad ejecutora que se encuentre abierto al público, pero que normal o usualmente se utilice para hacer notificaciones por estrados.

En estos casos deberá de existir el acuerdo del funcionario competente en que se ordene la publicación de la convocatoria, y la misma permanecerá fijada en los estrados correspondientes hasta el día en que se celebren las almonedas, debiéndose también de publicar con cuando menos diez días de anticipación a la fecha del remate. Estos diez días deberán ser hábiles y no se computará en ellos el día del remate, por lo que la fijación de la convocatoria deberá ser con una anticipación de once días (cuando menos), a la fecha del remate.

De la fijación en estrados de la convocatoria debe levantarse la debida constancia (a través de acta) por parte del funcionario competente, del día en que se realice, pues este será el medio por el cual la autoridad comprobará que se hizo con la debida oportunidad. Por otra parte, en la celebración de las almonedas y en las actas que se levante, se hará mención expresa de: a) el acuerdo para publicar la convocatoria a través de estrados; b) de la constancia de fijación en estrados; y c) del hecho de que permaneció en dicho lugar hasta el día del remate.

Como ya mencionábamos con anterioridad si el valor de los bienes sujetos a remate es superior a un año de salario mínimo general vigente en el Estado, la convocatoria se publicará en el Periódico Oficial del Estado por una sola vez, y dos veces de diez en diez, en uno de los diarios de mayor circulación, debiéndose hacer la última publicación cuando menos con diez días de anticipación a la fecha fijada para el remate. De este procedimiento deberán también existir las constancias debidas en el expediente correspondiente.

Cuando la convocatoria se haga mediante publicaciones en un diario, debe prestarse especial atención al hecho de que entre éstas (las publicaciones) debe

transcurrir un periodo de tiempo de diez días, y de que la última publicación deberá ser con una anticipación mínima de once días con relación a la celebración de las almonedas, pues estos días deberán ser hábiles, por lo que si la fecha para efectuar el remate debe estar dentro del periodo de los treinta días siguientes a aquel en que quede firme la convocatoria deberá realizarse cuando menos con dieciocho días de anticipación a la fecha fijada para el remate. Al efecto, en los párrafos 1° y 3° del artículo 158 del Código Fiscal del Estado se establece a la letra:

Artículo 176.- El remate deberá ser convocado dentro de los treinta días siguientes a la determinación del precio que deberá servir de base. La última publicación de la convocatoria se efectuará por lo menos dentro de los diez días anteriores a la fecha del remate.

La convocatoria se publicará en el Periódico Oficial del Estado por una sola vez y dos veces de diez en diez, en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad, cuando se trate de bienes inmuebles y tratándose de bienes muebles, cuando el valor de estos exceda del monto equivalente a un año de salario mínimo general vigente en el Estado, ala fecha de su publicación.

A este respecto, no debe olvidarse que la convocatoria debe publicarse dentro de los 30 días siguientes a la determinación del precio que deberá servir de base para remate, por lo que solo debe cuidarse que la fecha que se fije para el remate sea posterior a los diez días en el caso de convocatoria por estrados, y de diez y ocho días en el caso de primera publicación en diarios.

4.4.2 Requisitos de los postores y las posturas

Después de realizada la convocatoria a remate, el siguiente paso será la recepción de posturas que presenten los interesados en adquirir los bienes,

siendo entonces que se debe vigilar que las posturas presentadas reúnan los requisitos que la ley establece para participar en el remate.

Como primer requisito para participar en el remate mediante la celebración de almonedas, se establece la exigencia de que los interesados presente un escrito ante la autoridad ejecutora en el que comparezcan como postores, el cual debe contener requisitos específicos, que son diferenciados para persona física y moral, y son los siguientes:

El requisito de la presentación del escrito, en la acción (si se cumplen los demás requisitos) que da derecho a participar en la celebración de las almonedas, de tal forma que si no se cumple con este, no se podrá adquirir el bien sujeto a remate. No obstante, no existe precisión en cuanto a la oportunidad en la presentación del escrito y sus anexos para tener tal derecho, así como tampoco en cuanto al lugar que ha de presentarse, de tal forma que debe inferirse que en cuanto a este último (lugar de presentación) deberá ser en la oficina que ejecute el remate, y por lo que se refiere al momento de presentación, podrá ser hasta antes de que se haga la calificación de las posturas recibidas, en el lugar en que se vayan a celebrar las almonedas.

La Postura Legal.-

Para que una postura califique como legal, será suficiente con que hayan ofrecido dos terceras partes del precio que sirva de base para el remate mediante el avalúo que se hubiese practicado (tratándose de bienes inmuebles); al respecto, en el artículo 160 del Código Fiscal de la federación, se prevé:

Artículo 160.- Es postura legal:

I.-Si se trata de inmuebles, la que cubra las dos terceras partes del precio que sirva de base para el remate;

Otro requisito para que una postura sea calificada como legal, lo constituye la obligación que tiene el postor de efectuar un depósito en numerario en cualquiera de las instituciones autorizadas para estos efectos.

El certificado de depósito o la constancia de haberlo efectuado, invariablemente deberá acompañar al escrito en que se comparezca como postor, por lo que en caso de no hacerse así, cuando menos en el momento de efectuarse la calificación de las posturas, deberá considerarse que no reúne los requisitos necesarios y por consecuencia, se tendrá por no presentada al no calificar como legal.

El monto por el que debe efectuarse el depósito es otro requisito que debe cubrirse para considerar como legal cada una de las posturas presentadas, de tal forma que deberá tenerse cuidado que sea por la cantidad que en el artículo 161 del Código Fiscal del Estado, se establece como mínima para que se presenten como postores; al efecto, en dicho numeral se establece a la letra:

Artículo 161.- “Para tener derecho a comparecer como postor deberá formularse escrito en el que se haga la postura, debiendo hacer depósito en la oficina recaudadora correspondiente...”

Como puede observarse, la cantidad que debe ser depositada corresponde cuando menos a un 10% del valor asignado a los bienes en la convocatoria. Sobre este valor, debe comentarse que no se refiere a lo que en su caso sería la base legal para acudir como postor, sino que es el valor que en el avalúo fue determinado como el que corresponde a los bienes sujetos a remate, de tal forma que no obstante que el ofrecimiento para adquirir el bien sea inferior al valor del avalúo, el depósito se efectuara con base a este. Veamos el siguiente ejemplo:

Un bien saldrá a remate después de haber establecido como valor del mismo, la cantidad de \$ 1, 500,000.00

Valor avalúo	\$1'500,000.00
--------------	----------------

Base legal	\$1'000,000.00
------------	----------------

Monto del depósito

Por el 10% de su valor	\$150,000.00
------------------------	--------------

Los requisitos anteriores deberán estar totalmente satisfechos para que una propuesta de adquisición en remate se considere legal, de tal forma que antes de proceder a la celebración de las almonedas, el Jefe de la Oficina Ejecutora deberá revisar todas y cada una de las posturas presentadas para cerciorarse que se reúnen los requisitos mencionados y en su caso, determinar si califica como postura legal o si bien no se acepta por no ser legal.

Postura por escrito

Que la postura sea por escrito, es una formalidad que establece por supuesto el vinculo jurídico necesario para comprometer al postor en su obligación de adquisición del bien si resulta ser el mejor ofrecimiento para ello, y por supuesto, para la necesaria certidumbre respecto de la confrontación entre todas las posturas para establecer cual de ellas resulto ser la mejor antes de las pujas, para que a partir de este ofrecimiento se inicie la almoneda correspondiente.

De esta manera, para la debida legalidad de la participación de los postores, el primer requisito que la ley exige es que acudan a la subasta a través de la presentación de su ofrecimiento, por escrito.

No obstante lo anterior, existe un caso en el que quien pretenda adquirir los bienes sujetos a remate, lo puede hacer sin necesidad de presentar escrito, aun mas, sin tener que cumplir los demás requisitos que en la Ley se han establecido. Nos referimos al supuesto previsto en el último párrafo del artículo 154 del Código Fiscal del Estado, en el que a la letra prevé:

Artículo 154.-

También procederá la venta fuera de subasta, cuando el embargado señale al presunto comprador y acepte el precio que dicho comprador proponga, siempre que lo que se pague de contado, cubra cuando menos la totalidad de los créditos fiscales.

En este supuesto, como se observa, el único requisito para que una persona pueda adquirir los bienes que están sujetos a remate, es que lo que se pague de contado, cubra cuando menos la totalidad de los créditos fiscales y haya sido propuesto por el embargado hasta antes de que se finque el remate, de tal forma que si en la celebración de la subasta comparece el deudor proponiendo comprador, este podrá sin necesidad de haber presentado escrito, sin haber efectuado deposito, y sin haber pujado en la subasta, adquirir los bienes sujetos a remate, pues esta proposición (de comprador) por parte del deudor podrá hacerse hasta antes de fincar el remate, de modo que aun cuando los demás postores hubiesen reunido todos los requisitos para comparecer como tales y aun en el caso de haber mejorado ofertas en las pujas correspondientes, quedaran canceladas todas sus propuestas si el comprador propuesto por el embargado, ofrece el pago total del crédito fiscal, sin ningún otro requisito adicional.

Datos del escrito de postor.-

En el artículo 165 del Código Fiscal del Estado, se establecen otros requisitos de contenido del escrito, que a su vez, también serán necesarios para la legalidad de la propuesta; estos requisitos son:

Artículo 165.- Las posturas deberán de contener los siguientes datos:

- I. Nombre, edad, nacionalidad, estado civil, ocupación y domicilio del postor. Si fuere una sociedad, los datos principales de la escritura constitutiva.
- II. Las cantidades que se ofrezcan.
- III. Lo que se ofrezca de contado y los términos en que haya de pagarse la diferencia, la que causara intereses según la tasa que se fije en la Ley de ingresos.

De los anteriores requisitos, debe destacarse el que corresponde al monto que se ofrece como pago de los bienes que se pretende adquirir, pues de ello dependen entre otras cosas la calificación de legalidad del ofrecimiento pues este como ya lo vimos para ser legal, necesita de cubrir cuando menos el 10% del valor que haya asignado al bien.

Asimismo, la forma de pago es aspecto destacado, pues si existe postura en pago de contado cuando menos por cantidad suficiente para cubrir el adeudo por concepto de crédito fiscal, esta postura será preferente sobre aquellas que no cumplan con este requisito.

Presentación en tiempo de la postura.

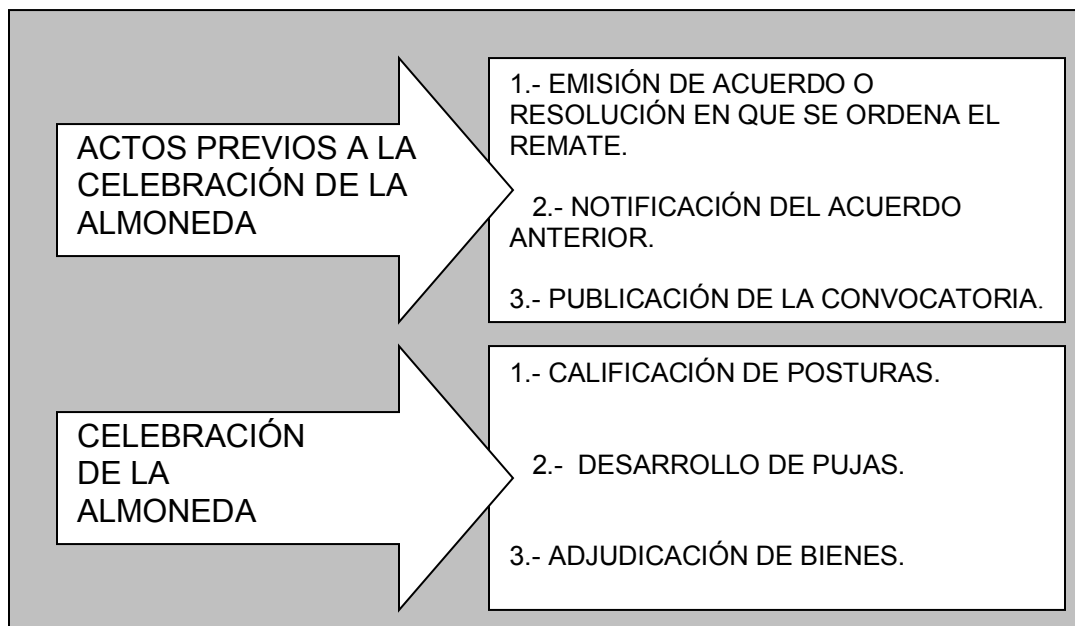
La postura podrá ser presentada hasta antes de que se finque el remate, pero deberá ser por escrito, excepto cuando se trate de comprador propuesto

por el embargado en los términos del artículo 154 del Código Fiscal de la Federación.

4.4.3 De la celebración de almonedas

La realización de las almonedas es un acto solemne que debe revestir todas las formalidades que para ellas son exigidas en la Ley, quedando por consecuencia supeditada su legalidad al cumplimiento de ellas. De esta manera, las actas que al efecto se levanten serán las constancias de haber ejecutado y observado cada uno de los pasos que en la Ley se han previsto en su desarrollo.

Para efectos de análisis de formalidades a que se sujetara la celebración de las almonedas, hemos clasificado en forma convencional en las siguientes dos etapas:



4.5 Factibilidad de adquirir los bienes inmuebles a plazos

Existe la posibilidad de efectuar las enajenaciones a plazos, el hecho de que a través del análisis de la posición contenida en el artículo 165 del Código Fiscal del Estado de Baja California, en su fracción tercera, relacionado con el numeral 25 del mismo Código, el pago de los bienes adquiridos en remate podrá hacerse a plazos aun en el caso de que corresponda el crédito fiscal, con la única salvedad de que será de esta manera siempre y cuando no hubiese existido postura alguna en la que se ofrezca el pago de contado; esto es si existe postura para hacer el pago de contado, no podrá hacerse una enajenación a plazos, puesto que así lo prevé el numeral antes mencionado.

No obstante lo anterior, y en lo que es una aparente contradicción con lo establecido en el artículo mencionado párrafo precedente, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 154 del Código Fiscal del Estado de Baja California, pareciera ser que como excepción fatal para que no se haga la enajenación a plazos, será el hecho de que el valor de los bienes o el importe de la postura legal no sea suficiente para cubrir el crédito fiscal, en cuyo caso, la enajenación solo podrá hacerse de contado; esto es si con el producto del remate no se logra pagar la totalidad del crédito fiscal, entonces, la enajenación solo podrá hacerse de contado. En efecto, lo mencionado como una aparente “contradicción” pues aun en el caso de que no haya postores que ofrezcan el pago de contado (situación en la que se autoriza el pago a plazos) podría pensarse que la enajenación no debería efectuarse.

En este orden de ideas, cuando una enajenación vaya a realizarse a plazos será necesaria que exista la previa convocatoria a efecto de que pueda comprobarse que no existan postores que hubiesen ofrecido el pago de contado, siendo necesario también que en el acto de adjudicación se haga mención expresa de dicha circunstancia.

Si la enajenación se realiza fuera de subasta pública en los casos y con las condiciones antes mencionadas será entonces que la enajenación a plazos podrá realizarse de igual manera si no existe postor para el pago de contado, por lo que en los casos previstos en el artículo antes mencionado, habrá de cumplirse con el requisito de hacer constar que no existen postores en dicha circunstancia.

Cumplido el requisito de no existir postores para el pago de contado, el comprador a plazos debe presentar la garantía del interés fiscal para el cumplimiento del adeudo que hubiese quedado pendiente en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 78 del Código Fiscal del Estado de Baja California, las cuales pueden ser:

1. Depósito de dinero
2. Prenda o Hipoteca
3. Fianza otorgada por Institución autorizada
4. Obligación solidaria asumida por Tercero
5. Embargo en la vía administrativa
6. Títulos de valor o cartera de créditos del propio contribuyente

La garantía deberá comprender, además de las contribuciones adeudadas actualizadas, los accesorios causados, así como de los que se causen en los doce meses siguientes a su otorgamiento. Al terminar este periodo y en tanto no cubra el crédito deberá actualizarse su importe cada año y ampliarse la garantía para que cubra el crédito actualizado y el importe de los recargos, incluso los correspondientes a los doce meses siguientes.

Cuando se trata de determinar el monto por el que deberá otorgarse la garantía, surgen dos cuestionamiento que son necesarios analizar: ¿cuál es la cantidad que debe ofrecerse como pago inicial?, y ¿cuánto es el plazo que se puede otorgar para que se cubra el remanente?

De los dos anteriores cuestionamientos no existe disposición legal que los regule de tal forma que nuestro pronunciamiento será solo una mera intención de establecer un parámetro que pudiera ser útil para su determinación. En cuanto al primero de ellos, debe considerarse que el pago inicial será como mínimo el que correspondería en su caso al importe del depósito que debe realizarse para acudir como postor, es decir, un diez por ciento del valor asignado en el avalúo al bien que se enajena, siendo que a partir de esta cantidad el adquirente podrá ofrecer y entregar cantidades mayores, pero nunca inferiores.

Por lo que respecta al plazo, al no estar regulado podría ser que se manifieste que no hay límite, sin embargo, en nuestra opinión los pagos deberán de ser mensuales y nunca mayor al plazo establecido en el artículo 25 del Código Fiscal del Estado de Baja California, para el pago a plazos de los créditos fiscales el cual actualmente es hasta por 48 meses.

Por otra parte, es preciso mencionar que no existe disposición alguna que regule cuales serán los efectos cuando existe incumplimiento del deudor, respecto de los pagos correspondientes, siendo entonces que en el acta que se levante y con la participación del adquirente deben preverse los casos en que se dará por revocada la autorización de pagos a plazos, para que sea exigible el adeudo, a través de las garantías que se hubieren ofrecido.

Aplicar las conclusiones anteriores respecto del pago a plazos, lo sustentamos en que si bien el adquirente no es un contribuyente y por lo tanto su adeudo no es por contribuciones propias, el pago correspondiente si es un crédito fiscal que a nuestro concepto se clasifica también dentro de esta categoría en su caso como aprovechamientos, lo cual es importante para el momento en que tuviera que hacerse efectiva la garantía otorgada, pues siendo de esta manera se aplicara el propio procedimiento administrativo de ejecución,

puesto que el ingreso que en su caso obtiene el Estado, continua siendo en el ejercicio de sus Funciones Públicas y no como ente de carácter Privado.

4.6 Adjudicación del bien inmueble

Ahora bien después de fincado el remate de un bien inmueble a un postor, después de este realizar el pago, este mismo, designará la notaria pública en que deba otorgarse escritura de venta y la Autoridad Ejecutora citará al deudor para que pase a firmarla dentro de un término de tres días, apercibiéndolo de que si no lo hace, la propia Autoridad la otorgará y firmará en su rebeldía. En la misma Escritura el adquirente otorgará garantía hipotecaria por la parte del precio que quedare adeudando, en su caso. Cabe aclarar que esta escritura responde por la evicción y saneamiento del inmueble rematado. Tan pronto como se hubiere otorgado y firmado la Escritura en que conste la adjudicación del inmueble, la Oficina Ejecutora dispondrá que se entregue al adquirente dando las órdenes necesarias.

Algo muy importante es que los bienes inmuebles que adquiera el postor, serán libres de todo gravamen, excepto los que cause dicha adquisición. La autoridad ejecutora deberá comunicar al Registro Publico de la Propiedad y el Comercio la transmisión de dominio que se realizó, esto con la finalidad de que se realicen las cancelaciones de los gravámenes procedentes.

4.7. Facturación y escrituración de bienes enajenados

La adquisición de bienes por cualquier persona y mediante cualesquiera de las formas de adquirir la propiedad existentes conllevan la necesaria existencia del documento que acredite su legítima propiedad, de tal manera que la autoridad ejecutora deberá entregar dichos documentos a los adquirentes de los bienes embargados, bien sea que haya sido en subasta pública o fuera de ella. En el Código Fiscal del Estado de Baja California se han previsto dos

procedimientos para que la Autoridad cumpla con su obligación de entregar los documentos de propiedad, uno referido a bienes muebles y otro para los inmuebles; no obstante lo que debemos considerar relevante en ambos, es la situación que pudiera presentarse cuando el deudor embargado asumiese una conducta de rebeldía para proporcionar la documentación correspondiente o en su caso para legitimar el documento público en que conste la propiedad de los bienes enajenados en el procedimiento administrativo de ejecución.

La diferencia fundamental en cuanto a la entrega de documentación de bienes muebles e inmuebles, estriba en el plazo que se concede para que el deudor proporcione los documentos o en su caso legitime la Escritura Pública correspondiente: tratándose de bienes muebles, el plazo será de tres días y en inmuebles de diez días.

De conformidad con lo anterior, el jefe de la oficina ejecutora deberá emitir una resolución en la que comunica al deudor la realización de la transmisión de la propiedad que de los bienes se haya efectuado, cualquiera que haya sido la modalidad en que se hubiesen enajenado (dentro o fuera de subasta), pero en todos los casos se deberá de anexar una copia del acta que se levantó para proceder a la enajenación, pues éste será el documento que servirá de base para todas las actuaciones que la autoridad realice. Así como será a partir de que se hubiese notificado dicho requerimiento que empezara a correr el plazo para que el deudor se presente a cumplir con la obligación de proporcionar la documentación correspondiente.

En este respecto, es oportuno comentar que para el cómputo de dichos plazos y en virtud de que las disposiciones que los establecen no señalan a partir de cuando se iniciará, lo mas conveniente para otorgar el plazo correspondiente será que se inicia a partir del día siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación, siendo que los días de cómputo serán siempre días hábiles.

Si transcurridos dichos plazos el deudor no se presenta o no proporciona la documentación requerida, será entonces que la autoridad procederá a entregar al adquiriente los documentos necesarios o bien a formalizar la Escritura Pública que ampare la propiedad tratándose de bienes inmuebles.

Puesto que la autoridad no es un ente que tenga por objeto propio la enajenación de bienes y toda vez que las enajenaciones que se realizan dentro del Procedimiento Administrativo de Ejecución son actos dentro de sus funciones de Derecho Público, los documentos que acreditarán la propiedad de los bienes enajenados a favor del adquiriente tendrá como sustento todo lo actuado por la autoridad, siendo entonces que serán las actas que dentro del referido procedimiento de ejecución se hayan levantado y que sean pertinentes para los efectos correspondientes, las que acreditarán la legítima propiedad de los bienes a favor del adquiriente.

De esta manera si los bienes enajenados hubiesen sido bienes inmuebles será necesario que los procedimientos que se realicen se ajusten a las disposiciones legales que rigen en el Estado de Baja California, pues dichos bienes para todos los efectos jurídicos con ellos relacionados se sujetan a las leyes propias de su Estado. No obstante, no debe olvidarse que lo que en su caso es necesario acreditar será la instauración del Procedimiento Administrativo de Ejecución lo cual se hará mediante el acta de embargo correspondiente, pues en ella deberán haberse hecho constar tanto los datos del crédito como los datos necesarios para la identificación del bien embargado y que fue objeto del remate, así como el acta correspondiente que se hubiese levantado en el momento de hacer la enajenación. Y también es requisito para formalizar la enajenación que el jefe de la oficina ejecutora comparezca ante el fedatario público a llevar a cabo la firma de la escritura correspondiente.

4.8 Análisis práctico de oposición por terceros al procedimiento de remate

A continuación, se analizarán de una forma simplificada algunos de los argumentos jurídicos esgrimidos por terceros con mayor frecuencia dentro de un Procedimiento de Ejecución, asimismo se analizarán algunos de los criterios sustentados por los diversos Órganos Jurisdiccionales del Poder Judicial de la Federación.

4.8.1 Sociedad conyugal, interés jurídico para intervenir en defensa de su parte alícuota dentro del procedimiento de remate

La Doctrina, la Jurisprudencia e inclusive la Legislación históricamente han dado un tratamiento muy particular a la Sociedad Conyugal con respecto a la Hipótesis de que si los bienes deberían o no pertenecer al patrimonio de una verdadera Sociedad, en el caso de que no se hubieran pactado la aportación de los bienes que pertenecerían a la Sociedad Conyugal, por dicho consenso nos referimos a las Capitulaciones Matrimoniales, mismas que para surtir efectos a terceras personas entre otros requisitos debían estar debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por lo que históricamente a falta de dichas capitulaciones matrimoniales y a falta de su inscripción si el bien materia del procedimiento de remate se encontraba únicamente inscrito a nombre del contribuyente; su cónyuge carecería de Interés Jurídico para defender su supuesta parte alícuota derivada de la Sociedad Conyugal y en consecuencia no podía oponer su derecho respecto a Terceros, dejando de prosperar cualquier acción intentada en virtud de que dicho bien inmueble no se consideraba como parte del patrimonio la Sociedad supuestamente afectada.

Ahora bien, de acuerdo con lo anterior y en virtud de que en materia de contratos la Legislación Civil establecía y sigue estableciendo que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser

que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley; nos encontramos con una evidente contradicción derivado a que la naturaleza y consentimiento expreso de los contrayentes dentro de la Sociedad Conyugal era precisamente la aportación de sus bienes al patrimonio de la misma; encontrándonos así, con un verdadero problema de antinomia producido por el propio legislador en el sentido de que para considerar un bien dentro de dicha sociedad se debía cumplir con la obligación de la elaboración de las Capitulaciones Matrimoniales, por lo que en aras de clarificar y regularizar este añejo problema en septiembre del año del dos mil uno; la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitió una serie de Jurisprudencias por Contradicción de Tesis, en el sentido de equiparar la naturaleza de la Sociedad Conyugal con la naturaleza de la Sociedad de Gananciales y en este sentido se debían tenerse por puestas las cláusulas inherentes al régimen de sociedad de gananciales con el que se identificaba la sociedad conyugal, así como las que fueran consecuencia de su naturaleza ordinaria; luego entonces, no obstante la omisión de la elaboración de las Capitulaciones Matrimoniales dichos bienes inmuebles formarán parte de la Sociedad Conyugal, siempre y cuando de acuerdo a la legislación y a los criterios referidos dicho bien materia del remate haya sido adquirido durante la vigencia del matrimonio, no obstante que estos hayan sido adquiridos individualmente a título oneroso por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, mediante sus esfuerzos; por los frutos y productos recibidos por los bienes que sean de propiedad común; y los adquiridos por fondos del caudal común o adquiridos a título gratuito por ambos cónyuges; lo anterior es así ya que el fundamento y finalidad de este tipo de comunidad consiste en sobrellevar las cargas matrimoniales, es decir, los gastos de manutención y auxilio de los consortes y los hijos, si los hubiere; en este sentido me permito transcribir los Criterios de Jurisprudencia a los que se a hecho alusión para la mejor comprensión del asunto que se analiza.

“No. Registro: 188.876

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XIV, Septiembre de 2001

Tesis: 1a./J. 49/2001

Página: 70

CAPITULACIONES MATRIMONIALES. RÉGIMEN APLICABLE CUANDO HAY OMISIÓN DE FORMULARLAS (CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL HASTA EL 31 DE MAYO DE 2000).

De lo dispuesto por el artículo 179 del citado Código Civil se advierte que las capitulaciones matrimoniales tenían un doble objeto: tanto la constitución de la sociedad conyugal o la separación de bienes, como la administración de éstos, en uno y otro caso. Ahora bien, si los cónyuges guardaban absoluto silencio respecto de la forma de constitución del régimen matrimonial, evidentemente cada consorte conservaba la propiedad y administración de sus bienes, del mismo modo en que lo hacían antes de que contrajeran nupcias, lo que de hecho equivalía a una separación de bienes, mientras que cuando los esposos manifestaban expresamente su voluntad de celebrar el matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, pero omitían formular capitulaciones matrimoniales, esto es, no establecían las condiciones de la misma, no podía considerarse que el matrimonio debía regirse por las disposiciones relativas a la separación de bienes, ya que ello sería contrario al consentimiento expreso de los consortes; antes bien, dada la naturaleza contractual del pacto mediante el cual se estableció la sociedad conyugal, su inexistencia debía suplirse de conformidad con las reglas de interpretación establecidas en el propio código, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 1839 del citado Código Civil, debían tenerse por puestas las cláusulas inherentes al régimen de sociedad de gananciales con el que se identificaba la sociedad conyugal, y las que fueran consecuencia de su naturaleza ordinaria.

Contradicción de tesis 89/96. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Séptimo y Cuarto en Materia Civil, ambos del Primer Circuito. 28 de marzo de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 49/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de julio de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

No. Registro: 188.734

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Septiembre de 2001

Tesis: 1a./J. 50/2001

Página: 432

SOCIEDAD CONYUGAL. A FALTA DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES, COBRAN APLICACIÓN LOS PRINCIPIOS INHERENTES A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES (CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL HASTA EL 31 DE MAYO DE 2000).

Debe convenirse que durante la vigencia del citado código, cuando los cónyuges contraían matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, pero omitían formular capitulaciones matrimoniales, pues se limitaban a señalar el régimen deseado, sin mayor reglamentación específica, cobraba aplicación la regla prevista en el artículo 1839 del propio ordenamiento, inmerso dentro del capítulo relativo a las "Cláusulas que pueden contener los contratos", en el sentido de que debían tenerse por puestas las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales del contrato por el cual se constituye la sociedad conyugal, o los que sean consecuencia de su naturaleza ordinaria. Ello es así, por un lado, porque la sociedad conyugal prevista en el referido Código Civil de 1928 y vigente para el Distrito Federal hasta el mes de mayo de 2000, estaba organizada con base en preceptos de los Códigos Civiles de 1870 y 1884; y, por otro, porque se ubica dentro de una gran variedad de los regímenes denominados por la doctrina como de comunidad, cuyos rasgos corresponden a los de sociedad de gananciales, que es con el que se identificaba la sociedad conyugal.

Contradicción de tesis 89/96. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Séptimo y Cuarto en Materia Civil, ambos del Primer Circuito. 28 de marzo de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 50/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de julio de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

No. Registro: 188.732

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Septiembre de 2001

Tesis: 1a./J. 48/2001

Página: 433

SOCIEDAD CONYUGAL. LOS BIENES ADQUIRIDOS INDIVIDUALMENTE A TÍTULO ONEROSO POR CUALQUIERA DE LOS CÓNYUGES O A TÍTULO GRATUITO POR AMBOS, DURANTE EL MATRIMONIO CONTRAÍDO BAJO ESE RÉGIMEN, AUN CUANDO NO SE HAYAN FORMULADO CAPITULACIONES MATRIMONIALES, FORMAN PARTE DEL CAUDAL COMÚN (CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL HASTA EL 31 DE MAYO DE 2000).

Si se toma en consideración, por un lado, que los elementos que definen a la sociedad conyugal se identifican con los de una sociedad de gananciales, que se caracteriza por estar formada con los bienes adquiridos individualmente a título oneroso por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, mediante sus esfuerzos; por los frutos y productos recibidos por los bienes que sean de propiedad común; y los adquiridos por fondos del caudal común o adquiridos a título gratuito por ambos cónyuges y, por otro, que el fundamento y finalidad de este tipo de comunidad consiste en sobrellevar las cargas matrimoniales, es decir,

los gastos de manutención y auxilio de los consortes y los hijos, si los hubiere, es inconcuso que aunque no se hubiesen formulado capitulaciones en los matrimonios celebrados bajo el régimen de sociedad conyugal, este último señalamiento bastaba para constituir una sociedad de gananciales, integrada básicamente, entre otros, por los bienes adquiridos individualmente a título oneroso por cualesquiera de los cónyuges, inclusive el producto del trabajo, las rentas y los frutos.

Contradicción de tesis 89/96. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Séptimo y Cuarto en Materia Civil, ambos del Primer Circuito. 28 de marzo de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 48/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de julio de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.”

Por otro lado, nos encontramos con un diverso problema jurídico, cuando una vez celebrado el remate por la totalidad del bien inmueble, derivado a que de la información registral dicho bien inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad únicamente a nombre de uno solo de los cónyuges; por un lado nos encontramos con un cónyuge no oído y vencido en Juicio reclamando la afectación de su parte alícuota derivada de la Sociedad Conyugal; y por otro lado, nos encontramos con la presencia de un adjudicatario adquirente de buena Fe, quien derivado del procedimiento de Remate ha adquirido Derechos Reales respecto a dicho bien.

Para el presente caso en particular, los criterios de los Órganos Jurisdiccionales han sido muy diversos, algunos criterios han derivado en una falta de Interés Jurídico, en virtud de que no obstante dicho bien pertenezca a la Sociedad Conyugal dicha Sociedad no puede ser oponible a Terceros

adquirientes de buena Fe, en virtud a la naturaleza de publicidad respecto a los actos jurídicos inscritos del Registro Público de la Propiedad; asimismo ha habido diversos criterios en el sentido de analizar cada caso en particular y verificar la naturaleza y esencia del derecho y la acción intentada en contra del cónyuge vencido, en el sentido que de encontrarse en similitud de condiciones y derechos no podrá ser oponible la sociedad conyugal al tercero adquirente, caso contrario sucede cuando el adquirente ejerce un derecho no preferente al derecho real del cónyuge afectado, por ejemplo se controvierte un derecho personal (Pagaré Quirografario) frente al Derecho Real del Cónyuge (copropiedad); para lo cual me permito transcribir algunos criterios de jurisprudencia emitido por diversos Órganos Jurisprudenciales.

“No. Registro: 196.061

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

VII, Junio de 1998

Tesis: XVII.1o. J/2

Página: 581

SOCIEDAD CONYUGAL. PARA QUE LOS DERECHOS DERIVADOS DE ÉSTA PUEDAN SER OPONIBLES A UN TERCERO QUE ADQUIERE UN BIEN INMUEBLE POR ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA. ES NECESARIO QUE DICHO BIEN SE ENCUENTRE INSCRITO A NOMBRE DE LA MISMA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Si en un juicio ejecutivo mercantil el bien inmueble embargado ya fue materia de remate y adjudicación a un tercero, para que la esposa del demandado en el juicio pueda impugnar el procedimiento a través del juicio de garantías, alegando que le asisten derechos de propiedad sobre el inmueble de mérito por estar casada bajo el régimen de sociedad conyugal, es necesario que dicho inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la citada sociedad, puesto que la persona que adquiere por adjudicación la propiedad de un inmueble, también adquiere un derecho real.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 199/92. Carmen Lomelí Pérez viuda de Ríos. 2 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Cayetano Hernández Valencia. Secretaria: Sabrina González Lardizábal.

Amparo en revisión 326/93. Hermelinda Estrada Rosas. 13 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Amador Muñoz Torres.

Amparo en revisión 262/94. Eloísa Galván Rodríguez. 22 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Jesús Manuel Erives García.

Amparo en revisión 372/97. Idolina Javalera H. de Moreno. 7 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Julián Durán de Jesús.

Amparo en revisión 175/97. Lorenza Aguilera Castillo de Avena. 12 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Jesús Manuel Erives García.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 369, página 248, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL, NECESARIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO."

Nota: Por ejecutoria de fecha 17 de noviembre de 2004, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 62/2004-PS en que participó el presente criterio.

No. Registro: 185.880

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Septiembre de 2002

Tesis: VIII.2o. J/39

Página: 1299

SOCIEDAD CONYUGAL, NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA, CUANDO EL EMBARGO SE REFIERA A OPERACIONES QUIROGRAFARIAS.

Aun cuando el bien no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la sociedad conyugal, pero aparece que fue adquirido durante la vigencia del matrimonio, la cónyuge puede reclamar que se le respete su derecho del 50% de dicho bien, porque el embargante sólo adquiere un derecho personal que no puede oponerse frente al derecho real de la cónyuge y, por tanto, en este supuesto no tiene aplicación la tesis jurisprudencial 1816, visible en la página 2919, Segunda Parte, Salas y Tesis Comunes, que aparece publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, bajo la voz de: "SOCIEDAD CONYUGAL, NECESARIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO.", por referirse dicha jurisprudencia al caso en el que el cónyuge a cuyo nombre aparece inscrito el inmueble celebra un contrato con un tercero en relación con el bien, y no al supuesto de que el embargo deriva de un crédito quirografario.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 80/91. Auto Ahorro Automotriz, S.A. de C.V. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Leticia R. Celis Saucedo.

Amparo en revisión 186/96. Banco de Crédito Rural Centro Norte, S.N.C. 2 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretario: Alberto Caldera Macías.

Amparo en revisión 557/96. Élica González González de Villarreal. 17 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio López Padilla, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Hugo Arnoldo Aguilar Espinosa.

Amparo en revisión 285/97. Pedro Jáquez Ríos. 12 de junio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretaria: Laura Julia Villarreal Martínez.

Amparo en revisión 252/97. Juan Héctor Rodríguez Calleros y otras. 11 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretario: Humberto de Jesús Siller Arras.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 324, tesis 385, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO."

No. Registro: 198.492

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Junio de 1997

Tesis: XVII.2o. J/5

Página: 692

SOCIEDAD CONYUGAL, BIENES AFECTOS A LA. DEBE CONSTAR ESTA CIRCUNSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA QUE PUEDA SURTIR EFECTOS EN CONTRA DE TERCERO DE BUENA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

El criterio jurisprudencial sostenido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se identifica con la voz: "SOCIEDAD CONYUGAL. NECESARIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO.", que es visible bajo el número 280, en la página setecientos ochenta y nueve de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en el año de mil novecientos ochenta y cinco, es válido también cuando este tipo de actos jurídicos está regido por el Código Civil para el Estado de Chihuahua, toda vez que la interpretación sistemática de lo preceptuado por los artículos 173, 174 y 182 del referido

Código Civil, todos ellos en relación con el diverso 2894, fracciones I y XIV, del mismo cuerpo legal, conduce a concluir que la incorporación de un bien inmueble a la sociedad conyugal que forma su propietario, tiene como consecuencia directa la pérdida, en perjuicio de éste, de una parte proporcional de los derechos de pleno dominio que hasta ese momento le correspondieron sobre ese bien y la adquisición por parte de su consorte de esos mismos derechos, lo cual debe constar en la inscripción correspondiente del Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos en contra de tercero de buena fe.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 296/91. Francisco Chávez Ponce y otro. 27 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Montellano Díaz. Secretario: Gildardo Octavio Burciaga Villa.

Amparo en revisión 339/95. Esther Ruiz de la Peña Nuño. 25 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Rafael Maldonado Porras.

Amparo en revisión 156/96. Jesús Ramos López. 20 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretaria: Natalia López López.

Amparo en revisión 231/96. Mario Álvarez Calvillo y otra (Recurrente: José Enrique Macedo y Narváez). 20 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Ángel Gregorio Vázquez González. Secretaria: Natalia López López.

Amparo en revisión 131/97. María Inés García Contreras. 24 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretaria: Rosa María Chávez González.”

En conclusión y en aras de tener una secuela procesal correcta, a consideración de la suscrita se debe tener muy presente que a la primer detección de que el contribuyente se encuentra con un Estado Civil de Casado, habría que analizar el régimen conyugal y en el hipotético caso de que fuere

bajo el régimen de sociedad conyugal, se deberá analizar si dicho inmueble forma parte de la Sociedad Conyugal, en virtud de la fecha y forma de su adquisición, lo anterior de conformidad con lo narrado en los párrafos anteriores; toda vez, que si el bien materia del procedimiento de remate forma parte del patrimonio de la sociedad conyugal, el procedimiento de remate se deberá reponer respetándose la parte alícuota de la cónyuge ajena a la litis, esto siempre y cuando no nos encontremos ya con la presencia de Terceros Adquirientes de Buena Fe, esto en virtud de haberse celebrado la audiencia de remate previamente a la oposición de la cónyuge, por lo que de ser así, habría que analizarse si dicho bien se encuentra Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio a nombre de la Sociedad o a titulo individual para luego procederse a un análisis de los derechos y acciones reclamadas.

Ahora bien, con relación a lo anterior y a la materia Fiscal, persiste la siguiente duda: ¿se deberá tener por preferente el Derecho del Estado derivado de un crédito fiscal, frente al derecho real de un cónyuge copropietario?, a lo cual cabe aclarar, que dicha situación no ha sido clarificada por los Órganos Jurisdiccionales; pero a nuestra consideración deberá considerarse como preferente el derecho del Estado en virtud de no encontrarse Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad el derecho de la Sociedad Conyugal; esto en aplicación por analogía del artículo 128, fracción X del Código Fiscal del Estado de Baja California, el cual establece como materia de excepción de embargo a los bienes de Familia, en los términos que establezcan las leyes, desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es decir, dichos bienes para que puedan ser susceptibles de un embargo y por consiguiente de un remate requieren que no se encuentren inscritos ante la Autoridad Registral.

4.8.2 Diversos poseedores derivados de los contribuyentes rematados tales como arrendatarios, subarrendatarios, etc

Como ya se hizo mención al comienzo del presente Capitulo, en todo caso de que exista una oposición por parte de un tercero, habrá que analizarse con detenimiento la forma en que se acredita el Interés Jurídico como Tercero; lo anterior se reitera, toda vez que para el caso de un contrato de arrendamiento o subarrendamiento, la costumbre y la legislación, no establecen mayores requisitos de forma, mas que estos sean celebrados por escrito, no exigiéndose que sea Escritura Pública; luego entonces, en su gran mayoría los contratos a los que se hace alusión serán celebrados y plasmados en una documental privada, siendo por lo anterior, que dentro del procedimiento de remate a dichas documentales lo correcto será restarle de su eficacia y valor probatorio, en virtud de tratarse de un documento de fecha incierta, ya que del contenido de dicho documento se imposibilita determinar si el acto jurídico que sobre dicho bien realizó el contribuyente con el tercero, es derivado de actos anteriores o posteriores a la adquisición del bien litigioso, en este sentido, se busca garantizar, la legalidad y certeza jurídica que debe imperar en todo tipo de operaciones; luego entonces en el presente caso le correrá la carga de la prueba al tercero (arrendatario o subarrendatario) para perfeccionar la prueba documental, ya sea mediante la acreditación de su previa Inscripción o Ratificación ante Autoridad Competente, acreditar el caso de que ya halla fallecido alguno de los suscriptores o bien perfeccionar dicha documental mediante algún diverso de prueba, tales como las declaraciones de impuestos realizadas previamente etc., por que en el supuesto caso de no hacerlo así, no se le deberá reconocer el carácter de tercero arrendatario o subarrendatario, ahora bien, para los efectos de evidenciar lo anterior, la suscrita se permite transcribir los siguientes criterios de Jurisprudencia:

“No. Registro: 192.662
Jurisprudencia
Materia(s): Civil
Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
X, Diciembre de 1999

Tesis: 1a./J. 46/99

Página: 78

**INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL
CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA
INCIERTA, PARA ACREDITARLO.**

Si bien en términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados no objetados en juicio hacen prueba plena, esta regla, no es aplicable en tratándose de documentos privados en los que se hace constar un acto traslativo de dominio, los cuales, para tener eficacia probatoria y surtir efectos contra terceros requieren de ser de fecha cierta, lo que este Supremo Tribunal ha estimado ocurre a partir del día en que se celebran ante fedatario público o funcionario autorizado, o son inscritos en el Registro Público de la Propiedad de su ubicación, o bien, a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes; por lo que es dable concluir, que con esa clase de documentos no debe tenerse por acreditado el interés jurídico del quejoso que lo legitime para acudir al juicio de amparo, pues la circunstancia de ser de fecha incierta, imposibilita determinar si todo reclamo que sobre esos bienes realicen terceros, es derivado de actos anteriores o posteriores a la adquisición del bien litigioso, garantizándose de esta manera, la legalidad y certeza jurídica que debe imperar en este tipo de operaciones y evitando que el juicio de amparo sea utilizado con fines desleales.

Contradicción de tesis 52/97. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos del Cuarto Circuito. 22 de septiembre de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Arturo Aquino Espinosa.

Tesis de jurisprudencia 46/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Ministro Humberto Román Palacios.

Nota: Esta tesis fue publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, octubre de 1999, página 161; por instrucciones de la propia Sala se publica nuevamente con las modificaciones que ordena sobre la tesis originalmente enviada.

No. Registro: 178.462

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Mayo de 2005

Tesis: I.4o.C. J/20

Página: 1279

DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA.

Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS." e "INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO.", los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 15044/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15084/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15124/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15164/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15184/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Nota: Las jurisprudencias citadas aparecen publicadas con los números 220 y 256, respectivamente, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, páginas 180 y 214.

No. Registro: 201.438

Tesis aislada

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IV, Septiembre de 1996

Tesis: II.1o.C.T.25 K

Página: 661

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA INCIERTA ES INSUFICIENTE PARA DEMOSTRAR EL.

Si el contrato de arrendamiento exhibido por el impetrante de garantías, con el cual pretende acreditar su interés jurídico, es de fecha incierta, dada su naturaleza de documento privado, sin haber sido presentado ante ninguna autoridad con fe pública; no puede considerarse para demostrar, de manera fehaciente, el interés jurídico del quejoso.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y
DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 32/96. Carlos López Santamaría y otros.
16 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente:
Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos
Ortega”.

Por otro lado, en el caso específico de tratarse de un subarrendatario, para poder probar su interés jurídico, éste además deberá acreditar fehacientemente que el subarrendador (arrendatario original) al momento de la celebración del contrato de subarrendamiento contaba por escrito con la expresa autorización del arrendador original para la celebración de dicho contrato, lo anterior de conformidad con los artículos 2354 y 2356 del Código Civil en vigor para el Estado de Baja California, asimismo con el siguiente Criterio de Jurisprudencia emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

No. Registro: 206.662
Jurisprudencia
Materia(s): Civil, Común
Octava Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
72, Diciembre de 1993
Tesis: 3a./J. 31/93
Página: 40

**CAUSAHABIENTE SUBARRENDATARIO, FALTA DE
INTERÉS JURÍDICO PARA PROMOVER JUICIO DE
AMPARO.**

Siendo el subarrendatario causahabiente del arrendatario en el juicio seguido en contra de éste por el arrendador, quien no autorizó el subarriendo, el juicio de amparo que promueva contra el lanzamiento decretado en el juicio natural, es improcedente, pues siendo causahabiente del demandado por conducto de quien fue oído y vencido, carece de interés jurídico para ejercitar la acción constitucional.

Contradicción de tesis 8/93. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Tercer Circuito. 4 de octubre de 1993. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Miguel Montes García. Secretario: Jorge Carreón Hurtado.

Tesis Jurisprudencial 31/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros, Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.

Nota: Esta tesis también aparece en el Apéndice al Semanario Judicial de la Fed. 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, Primera Parte, tesis 130, pág. 86.

Por último, en el hipotético caso de que el arrendatario o el subarrendatario, acrediten fehacientemente su carácter y en consecuencia su interés jurídico, éste no deberá entorpecer el procedimiento de remate, toda vez que la almoneda no le repara ningún perjuicio a su derecho de posesionario derivado (arrendatario o subarrendatario), en virtud de que el adjudicatario derivado del remate deberá de respetar el arrendamiento hasta su legal terminación, es decir, que el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos de que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días previos al secuestro del bien inmueble; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 2369 del Código Civil en vigor para el Estado de Baja California; asimismo el procedimiento de remate no le reparará ningún perjuicio a su interés jurídico, en virtud de que al arrendador o al subarrendatario no le asiste ningún derecho del tanto o de preferencia por tratarse de un procedimiento de remate y no de una venta consensual.

CAPÍTULO V. CASO DE ESTUDIO

Después de haber realizado una explicación sobre el procedimiento administrativo de ejecución y para poder explicar de manera práctica los beneficios al adquirir un bien inmueble a través de subasta pública, presentaremos un caso real, el cual derivó por el incumplimiento en el pago de derechos por consumo de agua.

- Inmobiliaria de Fideicomisos S. A.
- Embargado por incumplimiento en el pago de derechos por consumo de agua.
- Lote de terreno número 43 de la manzana numero 02 del Desarrollo Aldeas Baja, sección Lomas de la ciudad de Tijuana, superficie 420mts2
- \$462,000.00
- Llegó a tercera almoneda
- Pago en parcialidades

En este caso la empresa Inmobiliaria de Fideicomisos S. A., fraccionó una cantidad considerable de terreno frente al mar, en el tramo de la carretera Tijuana- Rosarito, con la finalidad de venderlos de forma individual, por lo que tuvo que meter el servicio de agua potable a dichos terrenos, pero nunca cubrió ante la Comisión de servicios públicos del agua de la ciudad de Tijuana los derechos que por que consumos de agua derivo dicha obra, razón por la cual la Comisión antes mencionada, ante la existencia de un crédito fiscal a cargo de la empresa Inmobiliaria de Fideicomisos S. A. y la falta de pago de este, aplicó el procedimiento administrativo de ejecución, el cual ha sido materia de profundo análisis durante esta tesis.

Con la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución se embargo el Lote de terreno numero 43 de la manzana numero 02 del Desarrollo Aldeas Baja, sección lomas de la ciudad de Tijuana, con una superficie 420mts2, el cual se encontraba a escasos 20 mts de la playa.

Al no realizar el pago la empresa, se procedió a realizar el remate en primera almoneda respecto al bien inmueble antes mencionado, teniéndose como valor del bien inmueble el avalúo realizado por la autoridad, el cual arrojó la cantidad de \$462,000.00, siendo la postura legal (entendiéndose por esto, la cantidad mínima para poder comparecer a remate y adjudicarse el bien) el importe de \$304,920.00, pero nadie acudió como postor; en consecuencia se acordó convocar a segunda almoneda, hay que recordar que la base para el remate del bien inmueble en esta almoneda es el valor del avalúo con una reducción del veinte por ciento, entendiendo entonces que el valor del bien quedaría en \$369,600.00 y la postura legal sería de \$243,936.00, pero en dicha almoneda tampoco existieron postores para adquirir el bien inmueble, por lo cual se convocó a tercera almoneda, en esta almoneda se sigue con las mismas reglas que en la segunda almoneda, por lo que el valor del bien que quedó en segunda almoneda tiene una reducción del veinte por ciento, quedando el valor del bien en esta última almoneda en la cantidad de \$295,680.00 y la postura legal en \$195,148.80, cabe mencionar que en esta almoneda si existió postor para la adquisición del bien inmueble, y al ser este la única persona que compareció, se lo adjudicó en la cantidad mínima de \$195,148.80, pero eso no obstante con haberse adjudicado un bien inmueble que tenía un costo de \$462,000 por la cantidad antes mencionada, este solicitó el pago a plazos mencionado en el punto 4.5 de esta tesis, por lo que la Comisión le otorgó un plazo de 48 meses para cubrir el monto ofrecido por el bien inmueble, cabe agregar que se le dio el tratamiento de un crédito fiscal, por lo que se incluyeron intereses, pero ante la facilidad de poder cubrir los \$195,148.80 en cuatro años, los intereses que le manejaron son mínimos, por lo que esta persona se adjudicó un terreno de 420 mts² en el tramo Rosarito-Tijuana, cerca del mar, con un pago mensual de aproximado de 4,150 pesos, durante 48 meses.

Derivado de lo anterior podemos darnos cuenta que el adquirir bienes mediante subasta pública puede ser económicamente provechoso para las personas que busquen adquirir bienes inmuebles, claro que existen peligros de impugnación, pero de cualquier forma en que adquiramos un bien inmueble estamos sujetos a sufrir problemas legales, por lo que debemos de hacer un estudio minucioso de los antecedentes de los bienes inmuebles que queramos adquirir, sea por compra-venta, prescripción o subasta pública.

CONCLUSIONES

- Primeramente pudimos constatar que la adquisición de bienes inmuebles por medio de subasta pública es una operación muy poco recurrida, siendo esto un perjuicio para todas las partes involucradas en este procedimiento.
- Al realizar un análisis tan profundo como el que se hizo mediante esta tesis, sobre el procedimiento administrativo de ejecución, pudimos darnos cuenta, que no es complejo, sin embargo es muy preciso, por lo que debemos de analizar muy detalladamente a la hora de adquirir un bien inmueble por medio de subasta pública, que todos los pasos que se han explicado con este estudio se cumplan, y así contar con la tranquilidad de que nuestra inversión será fructífera.
- Se logró también, explicar lo que sucederá al acudir como postor en una subasta pública, ya que siempre existe la incertidumbre sobre la forma en que se desarrolla.
- En materia de impugnaciones sobre la adquisición por medio de subasta pública, se logró explicar de manera profunda y sustentada en tesis, las principales impugnaciones que se pueden dar dentro de este acto.
- Se logró de manera sencilla proporcionar una explicación de las ventajas que gozarán los postores al participar en una subasta.

OBRAS

Ramón García-Pelayo y Gross, Pequeño Larousse en color, Larousse, Marcella 53. 06600 – México D. F. , 1987.

Unidad de Contabilidad Gubernamental e Informes Sobre la Gestión Pública, adscrita a la Secretaria de Egresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Glosario de Términos más usuales en la Administración Pública Federal, Talleres de Impresión de Estampillas y Valores de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, México, 2001.

Sandoval Galindo Luis Edmundo, Formalidades Jurídicas para la Enajenación de Bienes Embargados en Materia Fiscal, INDETEC 2001.

Navarro Franco Margarita, Procedimientos Jurídicos del Embargo de Bienes, INDETEC 2000.

FUENTES ELECTRÓNICAS

www.sat.gob.mx

www.bajacalifornia.gob.mx

www.indetec.gob.mx

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código Civil del Estado de Baja California

Código Fiscal del Estado de Baja California