

## TITULO XXII.

### *Del remate: disposiciones generales.*

#### SUMARIO.

##### § 1.º

1. Todo remate será público y ante el juez competente para la ejecución.
2. Los bienes que se han de rematar estarán á la vista, en su caso las muestras, ó planos, y siempre los avalúos.

##### § 2.º

1. Diligencias para la presentación de los postores antes de comenzar el remate.
2. Requisitos que han de tener las posturas.
3. Los postores tienen entera libertad para hacer sus proposiciones con presencia de los datos del expediente: pasado el término para la presentación de posturas, el juez las revisa, y admite las que sean conformes á derecho. Cuál es la postura legal.
4. Manera de practicar el remate.
5. Cuál postura ha de legalmente considerarse preferente: casos en que se deja la elección al acreedor, ó al deudor.
6. No obstante el derecho de los interesados de elegir la postura, el juez debe aprobar el remate, salvando el derecho de elección en sus casos.
7. En cualquiera almoneda no habiendo postor, el acreedor puede pedir la adjudicación, por las dos tercias partes de su avalúo.

##### § 3.º

1. No habiendo postores, ni adjudicación al acreedor, se citarán ulteriores almonedas, rebajando en cada una el diez por ciento del precio primitivo.
2. El remate de alhajas, pinturas, esculturas y otros objetos artísticos, así como de semillas, se sujetarán á las prescripciones del número anterior.
3. El remate de los otros bienes muebles se hará previo avalúo, en una sola almoneda, y al mejor postor. No habiendo postores en esta única almoneda, el acreedor tiene derecho de pedir que se cite de nuevo, ó la adjudicación en las dos terceras partes de avalúo.

##### § 4.º

1. Antes de que se verifique el remate, puede el deudor librar sus bienes pagando al acreedor.
2. Aprobado el remate se hará mútua entrega del precio y de la cosa, y se otorgará desde luego la escritura para los bienes raíces: si el deudor se niega á otorgarla, lo hace de oficio el juez.
3. Se ha de entregar el sobrante del precio del remate al acreedor si no hay retención, ú otros acreedor es hipotecarios, en cuyos casos á ellos corresponde. El acreedor que se ad-

judica la cosa, puede reconocer el resto del precio á los demas hipotecarios, ó al deudor si no hay acreedores de esta clase.

4. En caso de adjudicación á un concurso, se hará al síndico.

##### § 5.º

1. Personas á quienes está prohibi-

do rematar los bienes, en determinado negocio.

2. Con el precio producto del remate se pagará de toda preferencia al acreedor que obtuvo la ejecutoria. Si no alcanzare puede perseguir otros bienes del deudor, ó reservar su derecho para ejercitarlo cuando lo crea oportuno.

##### § 1.º

1. La venta que conforme á la ley deba hacerse en subasta ó en almoneda, se sujetará á las disposiciones siguientes: Todo remate será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución (art. 1722 y 1723 C. de Ps.), quien decidirá de plano cualquiera cuestion relativa al remate (art. 1724 C. de Ps.).

2. Si los bienes que han de rematarse fuesen muebles, se procurará que estén á la vista: si fueren caldos, semillas ú otros semejantes, habrá una muestra: si fuesen raíces, se pondrán de manifiesto los planos que hubiere. En todos los casos, los avalúos estarán á la vista, (art. 1725 C. de Ps.).

##### § 2.º

1. El dia del remate y á la hora señalada, el juez pasará personalmente lista de los postores presentados, y concederá una hora para admitir á los que se presenten de nuevo (art. 1727 C. de Ps.). Pasada esta hora, el juez declarará solemnemente que va á procederse al remate, y ya no admitirá nuevos postores (art. 1728 C. de Ps.).

2. Las posturas que se hagan antes, ó en el acto del remate, deberán tener las condiciones siguientes: 1.º que han de hacerlas por escrito el mismo postor ó su representante con poder jurídico, expresando el nombre, edad, capacidad legal, estado, profesion y

domicilio del mismo postor: las mismas circunstancias respecto del abonador: la cantidad ofrecida, la que se dé al contado y los términos en que el resto haya de pagarse: el interés que causará la suma que se quede reconociendo: la sumision expresa al juez que conozca del negocio para que haga cumplir el contrato (arts. 1730 y 988 C. de Ps.). 2.º la postura se ha de presentar con papel de abono firmado ante notario; cuyo papel es un documento de fianza, por el que se obliga á llevar á efecto la postura, alguna persona de notorio abono á juicio del juez, que es quien debe admitirla ó rechazarla. El fiador queda obligado como principal deudor á las posturas, pujas y mejoras que haga su fiado; y aunque no se exprese, se entienden renunciados los beneficios de orden, excusion y division en su caso. [arts. 1730, 989 y 990 C. de Ps.]

3. Los postores tendrán entera libertad para hacer sus propuestas, debiendo ministrárseles los datos que pidan y se hallen en los autos. Pasada la hora señalada, el juez procederá á la revision de las propuestas presentadas en tiempo oportuno, desechando desde luego las que no contengan postura legal, y las que no fuesen abonadas (arts. 1726 y 1729 C. de Ps.). Postura legal es, la que cubre las dos tercias partes del avalúo, ó del precio fijado á la cosa que se va á rematar. [art. 1750 C. de Ps.]

4. Calificadas de buenas las posturas, el juez las hará comunicar para que los postores presentes puedan mejorarlas (art. 1733 C. de Ps.). Si alguno la mejora, y es considerada preferente por el juez, señalará media hora para admitir las pujas. Pasado este tiempo, el remate quedará cerrado, y el juez procederá desde luego á hacer la declaracion de en quién queda fincado el remate (art. 1734 C. de Ps.).

5. Puja es el aumento de precio sobre el ofrecido por otro. A causa de las diversas combinaciones á que puede prestarse una postura, no era posible fijar exactamente la regla para decidir sobre la preferencia; porque las ventajas podian ser relativas y no directas y de resultado inmediato: es decir, que bien podia ofrecerse mayor cantidad, pero en términos mas gravosos, que el que diera menos, y en el acto, ó en plazos menores, ó con menor

rédito. Para calificar hoy una postura, habrá que tenerse presentes dos circunstancias, que son la base de la ley para terminar esta dificultad. La venta se hace primeramente en favor del acreedor: en segundo lugar con el menor gravámen posible para el deudor. Partiendo de este principio, y como no se admite sino la oferta de las dos terceras partes del avalúo ó estimacion, es mejor postura la que ofrece mayor cantidad al contado, hasta llegar á la cantidad que debe pagarse al acreedor en cuyo favor se hace el remate. Si no cubre el contado al acreedor, es mejor postura la que aunque ofrezca menor cantidad, sea á mas corto plazo, ó con gravámen menor del acreedor. De la que cubre al acreedor al contado ó en el plazo mas corto, puede preferirse en favor del deudor, toda postura que aumente el precio con el menor gravámen posible en plazo ó rédito. Lo dispuesto en los artículos 1754 y 1755 confirman esta doctrina, pues disponen que, habiendo varias posturas legales, será preferida la que importe mayor cantidad, cubriendo el crédito con el contado; y si ninguna cubre el crédito con el contado, será preferida la que elija el acreedor. Y el artículo 1758 dice, que si varias posturas legales cubren con el contado el crédito, será preferida la que elija el deudor; porque en este caso, pagado el crédito del acreedor, solo se atiende á la voluntad ó menor gravámen del deudor.

6. Esta eleccion de la postura por el acreedor ó por el deudor en su caso, deberá hacerse dentro de los tres dias siguientes á la última almoneda [art. 1756 C. de Ps.). Como los postores no están obligados á sostener sus propuestas pasados los tres dias y no habiéndose hecho la eleccion [art. 1757 C. de Ps.): y como el acreedor no podria sujetarse al peligro de que el deudor no hiciera uso de su derecho, y se demorase el pago, teniendo tal vez que promover nueva almoneda en que podria repetirse indefinidamente este caso; militando iguales razones en favor del deudor cuando puede perder una buena venta, por la no eleccion del acreedor, debe reputarse subsidiaria la eleccion y ha de salvarse en la declaracion que el juez tiene que hacer inmediatamente despues de cerrar el remate (art. 1734 C. de Ps.) de cuál postura es la preferente; por lo cual los postores quedan sujetos á las resultas de la

declaracion del juez ó de la eleccion en su caso, y libres los demas, pasados los tres dias en que la ley los obliga á sostener sus posturas.

7. En cualquiera almoneda, si no hubiere postor, el acreedor tiene derecho á pedir la adjudicacion, por las dos tercias partes del precio que en ella haya servido de base para el remate. [art. 1753 C. de Ps.], y reconocerá el resto á los demas hipotecarios por tres años, ó por cinco al deudor con el rédito legal si no hubiere otros acreedores de aquella clase, salvo convenio en otro sentido (arts. 1759 y 1760 C. de Ps.)

## § 3.º

1. Si en la primera almoneda no hubiere postura legal, ni el acreedor pidiere la adjudicacion, se citará la segunda con término improrogable de nueve dias; y en ella se tendrá por precio el primitivo, con deduccion de un diez por ciento. (art. 1751 C. de Ps.) Si en la segunda almoneda ne hubiere postor ó adjudicacion, se citarán con el mismo término de nueve dias la tercera y las demas, que fueren necesarias hasta realizar legalmente el remate. En cada una de las almonedas, se deducirá del precio que en la anterior haya servido de base, un diez por ciento del precio primitivo (art. 1752 C. de Ps.)

2. El remate de alhajas, pinturas, esculturas y otros objetos artísticos, así como el de semillas, se hará previo avalúo en los mismos términos indicados hasta aquí, con la diferencia de que el intervalo de cada almoneda será el de seis dias (art. 1767 y 1768 C. de Ps.)

3. El remate de caldos, comestibles y muebles comunes, se hará previo avalúo, en una sola almoneda y precisamente al contado. En este caso se considera mejor postor el que da mayor cantidad (art. 1769 C. de Ps.).

No obstante que la ley exige para el remate de los bienes muebles una sola almoneda, como es posible que no hubiere postores

en el dia señalado, y de hecho no se verifica, el acreedor puede pedir ó que se cite otro dia para que tenga lugar, ó la adjudicacion en las dos tercias partes del avalúo (arts. 1753 y 1742 C. de Ps.)

## § 4.º

1. Antes de verificarse el remate puede el deudor librar sus bienes, pagando suerte principal y costas; pero despues de celebrado, queda la venta irrevocable (art. 1735 C. de Ps.). Esta disposicion ha derogado las leyes antiguas que concedian el retracto, dentro de los tres dias despues de verificado el remate, si eran los bienes muebles, y dentro de nueve si eran raices, y por lo que la aprobacion se hacia, hasta pasados esos plazos, esperando que se usara ese derecho; y ahora, como hemos dicho, se aprueba el remate luego que se ha cerrado, con la reserva de poder hacer la eleccion el acreedor ó deudor dentro de tres dias.

2. Aprobado el remate por el juez, y pasados los tres dias en que deban elegir los litigantes, se hará mútua entrega de la cosa y del precio que deba darse de contado, extendiéndose desde luego por ante notario la escritura correspondiente si fueren bienes raices (art. 1736 C. de Ps.). Si el deudor se niega á extender la escritura, la otorgará de oficio el mismo juez; pero en todo caso de eviccion ó saneamiento responderá el demandado. (art. 1737 C. de Ps.). Otorgada la escritura y consignado el precio, pondrá el juez al comprador en posesion (art. 1738 C. de Ps.). Si los bienes rematados fueren muebles, se entregarán desde luego al comprador: si fueren raices, se le entregarán dentro de tercero dia los títulos, y si pide posesion judicial, se le dará con citacion de los colindantes arrendatarios y demas interesados. (art. 1739 C. de Ps.).

3. El sobrante del remate, despues de pagar al acreedor, si es en efectivo, sea de bienes muebles ó raices, se entregará al deudor, si no se hallase retenido á instancia de otro acreedor (arts. 1742 y 1770 C. de Ps.). En caso de que la cosa sea raíz, y haya otros acreedores hipotecarios, á éstos pertenece el resto del pre-

cio segun su calidad; cuyo derecho ejercitarán entre sí, y con relacion al deudor, en la vía y forma que corresponda. Si el acreedor se adjudica la finca por no haber postores, podrá reconocer, salvo convenio en contrario, el resto del precio á los demas hipotecarios por tres años, ó por cinco al deudor, si no hubiese otros acreedores de aquella clase, pagando el rédito legal, ó el que convinieren (arts. 1759 y 1760 C. de Ps.).

4. En caso de que hayan de adjudicarse los bienes á un concurso, se hará en la persona del síndico, que es el que representa legalmente los derechos de todos y cada uno de los acreedores, el cual procederá conforme á los arts. 1914 y 1915 del C. de Ps., que previenen, que cuando se adjudicare la cosa al síndico, éste inmediatamente reunirá á los acreedores que no hayan sido pagados, á fin de que acuerden lo que crean conveniente; y si no hubiere acuerdo, se procederá conforme á lo prevenido en el artículo 831 del C. Cl. que dice: "*Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda division, y los participes no se convienen en que sea adjudicada á alguno de ellos, se procederá á su venta y á la reparticion de su precio entre los interesados.*"

### § 5.º

1. El postor no puede rematar para un tercero, sino con poder ó cláusula especial, quedando prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar despues el nombre de la persona para quien se hizo (art. 1731 C. de Ps.).

No pueden rematar por sí, ni por medio de tercera persona, el juez y el escribano, el ejecutante, el ejecutado y sus procuradores, albaceas, administradores, tutores y curadores. Tampoco pueden hacerlo el fiador del ejecutado, ni el del ejecutante, dado en los casos en que la sentencia deba llevarse á efecto, pendiente la apelacion (art. 1732 C. de Ps.).

2. Con el precio ó producto del remate, se pagará al acreedor, inmediatamente que se haga la consignacion, y lo mismo se veri-

ficará con las costas que erogó por el cumplimiento de la ejecutoria (art. 1740 C. de Ps.).

Sin estar reintegrado completamente el ejecutante, no podrán aplicarse las sumas realizadas á ningun otro objeto, que no haya sido declarado preferente por ejecutoria (art. 1745 C. de Ps.).

Con la entrega del numerario al acreedor y consignacion en su caso, de los créditos que se le queden á reconocer en las fincas, si fueren bastantes para cubrir en su totalidad el adeudo, quedará cumplida la ejecutoria; pero si aun faltare alguna cantidad, puede repetir contra los demas bienes del deudor, para que se realicen en los términos expresados; y en el caso de que no tenga otros, se reservará el derecho al acreedor para que lo ejercite cuando lo crea oportuno.

### Resúmen de los principales trámites del juicio ordinario.

Manifestados ya los actos del juicio ordinario segun la tramitacion establecida en el Código de Procedimientos, con la relacion debida á los artículos respectivos del Civil; presentados tambien los principios rudimentarios jurídicos, para fijar la marcha natural de un negocio: no tocando las profundas dificultades del derecho, que no debieron ser objeto de esta obra, justamente reservadas á ilustrados juriscultores en la difícil y muy elevada ciencia de las leyes, y consecuentes nosotros al objeto de ser útiles á los jóvenes que se dediquen al foro, facilitándoles el conocimiento ó inteligencia de las leyes vigentes, ponemos á continuacion un extracto de los trámites principales del juicio ordinario, para que de esta manera puedan conservar fácilmente en la memoria los términos principales de la sustanciacion.

Presentada por el actor su demanda, con el certificado de conciliacion, en los casos en que es necesaria como requisito previo, y los demas recados, como los poderes, escrituras ó documentos originales en que se funde la accion, y copia simple de ellos, así como del escrito, el juez, dándola por presentada, manda correr traslado al demandado, emplazándolo para que por sí ó por apoderado legal, conteste *dentro de nueve dias*, si la persona se halla en el lugar del juicio, *concediéndole un dia mas por cada cinco leguas* de distancia del lugar en que se encuentre, ó por una fraccion de mas de la mitad de las cinco indicadas. Si está fuera de la República, se otorga el tiempo necesario, calculada la distancia y dificultades de la comunicacion. El término comienza á contarse