

# **PONENCIA**

## **OBJECIONES A LOS ESTADOS DE CUENTA EN LOS JUICIOS HIPOTECARIOS Y EJECUTIVOS MERCANTILES Y LA PROBLEMÁTICA DE LOS REMATES Y ADJUDICACIONES**

LIC. JUAN ANTONIO ORDÓÑEZ GONZÁLEZ\*

Este pequeño estudio tiene como finalidad, el hacer un repaso sobre la problemática y riesgos que se tuvieron y se tienen en materia procesal con los estados de cuenta expedidos por los contadores facultados de las instituciones de crédito, así como de todas las vicisitudes de los remates y adjudicaciones que todos los que somos litigantes de instituciones de crédito vivimos a diario, con el fin de estar prevenidos ante las circunstancias de un procedimiento judicial.

### **Los estados de cuenta certificados por contador certificado**

#### *Antecedentes*

La Ley de Instituciones de Crédito, en síntesis del artículo 46 de dicho ordenamiento, autoriza a las instituciones de crédito a realizar tres tipos de operaciones con su clientela:

- A) Operaciones pasivas: En las que el banco toma la figura de deudor y el cliente la de acreedor y que consisten en los depósitos e inversiones en todas sus variantes. En estas operaciones puede decirse en términos muy generales, que el cliente es quien le presta dinero a la institución de crédito.
- B) Operaciones neutras: Que abarcan los servicios que presta la institución de crédito (fiduciarios, cajas de seguridad, etcétera).

---

\* Catedrático de Derecho Concursal y Derecho Mercantil en la Facultad de Derecho de la Universidad La Salle.

C) Operaciones activas: Que son aquéllas en las que el banco se vuelve acreedor de su cliente por virtud de otorgarle crédito, esto es, dinero en préstamo o bien la asunción de una obligación.

Tanto en las operaciones pasivas como en las activas, las instituciones de crédito deben llevar cuenta y razón de los movimientos de dinero que realiza con cada uno de sus clientes. Esas cuentas reflejan en la contabilidad de la institución de crédito el estado que guardan dichas operaciones en lo que hace al pasivo y al activo: lo que le deben al banco y lo que éste debe.

Tal es el sentido del artículo 99 de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice:

Art. 99. Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una institución de crédito o implique obligación directa o contingente, debe ser registrada en la contabilidad el mismo día en que se efectúen. La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados, se regirán por las disposiciones de carácter general que dicte la Comisión Nacional Bancaria.

Las mencionadas cuentas se llevan en forma individual, esto es por cada cliente y en específico, por cada operación del cliente de manera ordenada y continua. En lo que la ley y la contabilidad llaman Estados de Cuenta.

### *El estado de cuenta certificado*

Con los antecedentes antes expuestos, llegamos a la definición de lo que es un estado de cuenta. En primer término indico la definición común y posteriormente la de los tribunales federales, a la que llamaré definición judicial, puesto que está dentro del contenido de una tesis jurisprudencial:

A) Común: El documento en el que se insertan los cargos (lo que se debe) y los abonos (lo que se paga) hechos a una cuenta, durante un periodo determinado, así como el remanente o saldo a favor o en contra de un cliente.

B) Judicial: Es aquel en el que se proporcionan los datos necesarios para conocer de dónde surgió el saldo certificado, especificando los cargos y abonos practicados en la cuenta del demandado, y, no simplemente la certificación en la que se fija el saldo reclamado. (Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Amparo directo 1061/95. Banco Mexicano, S.A. 17 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Tribunales Colegiados. Novena Época. Volumen III. Página 835. Fecha de publicación: Junio de 1996. Semanario Judicial de la Federación).

### *Fundamentos legales de los estados de cuenta*

Cité con anterioridad el artículo 99 de la Ley de Instituciones de Crédito, que es el numeral que contiene la obligación de registrar en la contabilidad de los bancos las operaciones y contratos que impliquen variaciones en sus activos y pasivos. Evidentemente el otorgamiento de créditos implica tales variaciones, por lo que deben ser registrados dichos créditos con todo su historial.

La contabilidad individualizada cliente por cliente, y de manera más específica por cada contrato que el cliente tiene con el banco, es lo que da lugar al estado de cuenta. De la primera definición indicada, se pueden determinar todos los elementos que conforman el estado de cuenta y los requisitos de ley, que las tesis y jurisprudencias han aumentado con un ánimo de protección a los deudores de los bancos. Así tenemos que el estado de cuenta es:

- A) Un documento privado unilateral: Puesto que es expedido por la institución de crédito y admite prueba en contrario.
- B) Un documento que por lo común debe abarcar un tiempo determinado respecto del crédito concedido. En este punto, los tribunales federales han señalado que tratándose de juicio, el estado de cuenta debe abarcar desde el inicio del crédito, hasta el saldo o importe que se demanda.
- C) Un documento donde se determine el saldo del cliente. En concreto dentro de la temática que nos ocupa: el saldo deudor del cliente y a favor del banco.
- D) Un documento que por ley da fuerza ejecutiva a los contratos de apertura de crédito y mutuos.

En resumen: El documento por virtud del cual, el banco acredita y demuestra a un juez el saldo deudor de un cliente moroso. Demuestra lo que se le debe.

Ligado lo dicho en el párrafo anterior con el principio de que el que afirma debe probar: Si un banco afirma que un deudor le debe, tiene obligación de probarlo y el elemento de prueba lo es el estado de cuenta, que además debe estar certificado por el contador facultado por la institución de crédito.

Asimismo por disposición de ley, el estado de cuenta junto con el contrato de crédito adquieren fuerza ejecutiva en juicio, conforme lo señala el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, que a la letra nos dice:

Art. 68. Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o mutuarios.

I. El acreditado o el mutuario pueda disponer de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales o esté autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del plazo señalado en el contrato, y

II. Se pacte la celebración de operaciones o la prestación de servicios, mediante el uso de equipos y sistemas automatizados.

El estado de cuenta antes citado deberá contener el nombre del acreditado; fecha del contrato; notario y número de escritura, en su caso; importe del crédito concedido; capital dispuesto; fecha hasta la que se calculó el adeudo; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha de corte; las disposiciones subsecuentes que se aplicaron por cada período; pagos hechos sobre los intereses; especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios.

Concluyendo, los artículos 68 y 99 de la Ley de Instituciones de Crédito marcan los fundamentos de los estados de cuenta y su utilidad. Pasemos ahora a los requisitos legales exigidos para que un estado de cuenta tenga un fuerte valor probatorio en juicio, así como la fuerza ejecutiva que le da la propia ley.

### *Requisitos legales*

En este punto hay que hacer un poco de historia, ya que el texto actual del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito es resultado legal de esos acontecimientos históricos.

En efecto, en nuestro país en el siglo XX, se vivieron cuatro momentos de influencia sobre la banca, que son:

El periodo Calles, que implica la creación de Banco de México y la ordenación de la banca con prohibiciones a extranjeros para su adquisición o control accionario, lo que da origen a la Ley de Instituciones de Crédito derogada.

La crisis económica de la época de Luis Echeverría, que dio lugar a la devaluación de la moneda y a la implementación en los contratos de

crédito de tasas de interés flotantes o referidas a determinados instrumentos variables.

La expropiación bancaria de 1982 y el control de cambios, que hace de los bancos un monopolio de Estado reflejado en la Constitución Política y la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

La privatización bancaria de 1990, que dio nacimiento a la Ley de Instituciones de Crédito actual (ahora con muchas reformas) y a los eventos de crisis económica de 1994 que pusieron tanto a los deudores de la banca, como a la banca misma en graves riesgos de quiebra, por el efecto del crecimiento de tasas de interés derivado a la elevación de los instrumentos de referencia.

Esta última crisis, que muchos de nosotros vivimos trabajando para la banca, trajo como efecto un crecimiento altísimo de cartera vencida y consecuentemente del volumen de juicios de recuperación, así como la creación de grupos extralegales de supuesta defensa de los deudores de la banca. El más conocido de todos es el llamado "Barzón". El sistema fue de defensa y ataque. Ataque, consistente reiteradamente en demandar la nulidad de los contratos de crédito persiguiendo el fin de no pagarlos. Defensa, consistente en oponer una serie de absurdas excepciones, a las que por desgracia muchos jueces y tribunales de alta jerarquía consideraron procedentes. Muchas de las excepciones se resolvieron en la Contradicción de tesis 31/98 (Por ejemplo: los análisis de viabilidad del crédito; la legalidad de los intereses variables, etcétera). Las excepciones a los estados de cuenta se fueron resolviendo en tesis y jurisprudencia y en la reforma al artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito donde se plasmaron los requisitos de contenido del estado de cuenta, que antes no estaban plasmados en dicho numeral ni en parte alguna de la ley. El contador facultado simplemente certificaba el saldo deudor y el juez lo creía. Luego el juzgador ya no le creyó a las instituciones de crédito, e influenciado por los deudores exigió que los estados de cuenta tuviesen una serie de requisitos. Cito a continuación las tesis y jurisprudencia que influyeron en la adición del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito por cuanto hace a los requisitos que debe cubrir el estado de cuenta:

**CERTIFICACIÓN CONTABLE. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO.**  
De conformidad con el artículo 52 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito ahora 68 de la nueva Ley de Instituciones de Crédito, el estado de cuenta certificado por el contador, respecto de los créditos que otorguen las instituciones de crédito hace fe salvo prueba en contrario, para la fijación del saldo resultante por concepto de capital e intereses, siempre que no se controvierta ni se demuestre lo contrario.

Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito. Amparo directo 312/92. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Volumen XI. Febrero. Página 220 S.J.F.).

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN BANCARIA, QUE DEBE ENTENDERSE POR. Por estado de cuenta certificado por una institución bancaria debe entenderse aquel en el que se proporcionan los datos necesarios para conocer de dónde surgió el saldo certificado, especificando los cargos y abonos practicados en la cuenta del demandado, y, no simplemente la certificación en la que se fija el saldo reclamado.

Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Amparo directo 1081/95. Banco Mexicano, S.A. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Volumen III, Página 835. Fecha de publicación: Junio de 1996. S.J.F).

La anterior tesis requiere además de la certificación del saldo deudor, el que se especifiquen todos los cargos y abonos, con lo que es de notarse el cambio de criterio judicial, que culmina entre otros, con los criterios expuestos en la jurisprudencia que se transcribe a continuación:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE INSTITUCIÓN BANCARIA. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. El estado de cuenta certificado por el contador de una institución bancaria es título ejecutivo junto con el contrato respectivo o póliza en el que conste el crédito otorgado, si en él se precisa claramente la identificación del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó el crédito, capital vencido a la fecha de corte, los pagarés mediante los que se hicieron las disposiciones del crédito por parte de los acreditados, monto de las mismas (de las disposiciones), fechas de vencimiento, tasas de interés normales, pagos no efectuados al capital (que en estricta lógica un pago no efectuado no es un pago) y pagos hechos sobre los intereses especificándose las tasas aplicadas a cada uno de ellos, y si asimismo contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagarés derivados del contrato de crédito y la tasa aplicada por ese concepto, de tal suerte que el estado de cuenta así elaborado satisface (digo en exceso) los requisitos formales que para el efecto exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que dicho documento junto con el contrato o póliza en que conste el crédito, trae aparejada ejecución y hace procedente la vía ejecutiva mercantil que se ejercite para obtener el pago correspondiente, sin que se oponga a lo anterior el que en dicho estado de cuenta no se haya especificado el método para calcular la tasa de interés aplicada, pues a fin de desvirtuar la fe de dicho documento y destruir la presunción legal de los datos y saldos anotados en él, debe ofrecerse por los demandados en su caso la prueba pericial contable a fin de acreditar la inexactitud de los saldos a su cargo por

errores matemáticos o de alguna otra circunstancia que evidencie lo inverosímil de él.

Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito. Amparo directo 95/96. Banpaís, S.A. Amparo directo 50/96. Felipe Humberto González Ramírez. Amparo directo 666/95 Banpaís, S.A. Amparo directo 2/96 Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Ilimitada Agricultores de Rancho Viejo y otros. Novena Época. Volumen III. Página 627. Fecha de publicación: Mayo de 1996. S.J.F.).

Así las cosas, si queremos darle fuerza ejecutiva a un contrato de crédito o bien determinar el saldo deudor de un cliente en juicio, el estado de cuenta debe cubrir los requisitos de ley y de criterio judicial con la finalidad de que, aun y cuando sea objetado, tales objeciones no sean procedentes:

*Requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito: para los estados de cuenta:*

1. Vinculación entre el contrato y estado de cuenta.
2. Certificado por contador facultado. Debe constar su nombre y cédula profesional (la Ley no lo pide pero la Jurisprudencia sí).
3. Fecha del contrato.
4. Notario y escritura. Debe cubrirse igual requisito en póliza ante corredor. En los contratos privados se omite, pero debe quedar identificado el crédito importe del crédito concedido.
5. Capital dispuesto.
6. Fecha de corte del cálculo del adeudo.
7. Capital y obligaciones de pago vencidas a la fecha de corte.
8. Disposiciones subsecuentes (en su caso).
9. Tasas de intereses ordinarios aplicables por cada periodo.
10. Pagos hechos sobre los intereses, especificando tasas aplicadas.
11. Amortizaciones al capital.
12. Intereses moratorios aplicados.
13. Tasa aplicable por intereses moratorios.

Trece requisitos de forma y no de fondo, de buena o mala suerte, que hay que cumplir si se quieren dos cosas:

- a) Darle fuerza ejecutiva al contrato de crédito.
- b) Fijar el saldo deudor del acreditado moroso.

### *Obligatoriedad de la exhibición en juicio del estado de cuenta*

El derogado artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito disponía que cuando el crédito tenía garantía real, el acreedor podía elegir para su cobro judicial la vía ejecutiva mercantil, la ordinaria, la especial hipotecaria o la que correspondiese. Ahora ya no se dice nada en la Ley de Instituciones de Crédito, sin embargo, se sigue permitiendo que en casos con garantía hipotecaria se promueva el juicio en la vía especial hipotecaria.

El litigante bancario, al efectuar la revisión de la documentación que el banco le proporcionó para el cobro judicial, tiene que determinar primeramente qué vía ejercerá y cuáles son los documentos que tiene para demostrar su acción. Se afirmará que el acreditado debe y por tanto se tiene que probar. Los pasos a seguir para determinar la vía son los siguientes:

#### *1. Análisis del documento base de la acción:*

Determinará el tipo de apertura de crédito que tiene turnado. (Los créditos otorgados en forma de mutuo, dejaron de otorgarse por los bancos derivados de los problemas del anatocismo, que bien puede ser tema de otro estudio).

Del análisis, lo primero que distinguirá es si se trata de un contrato elevado a escritura pública, es un contrato privado o es un crédito amparado mediante la simple suscripción de un pagaré, que en la jerga bancaria se denominan quirografarios.

- a) Si es un instrumento público, por sí mismo trae aparejada ejecución conforme lo dispuesto por la fracción II del artículo 1391 del Código de Comercio, por lo que puede promover el juicio ejecutivo mercantil y el estado de cuenta sólo le es necesario para acreditar el saldo deudor. Como es un documento probatorio del saldo deudor, debe acompañarlo a su demanda.
- b) Si es un instrumento público y tiene garantías hipotecarias, lo más conveniente es que si el deudor o los garantes no tienen más bienes (común de los casos) se acuda a la vía especial hipotecaria y se rematen las garantías. De nueva cuenta, el estado de cuenta sirve para acreditar el saldo deudor. No es obligación *sine qua non* presentarlo con la demanda, sin embargo, como corre a cargo del actor demostrar lo que se le debe, es muy conveniente que se acompañe a la demanda como prueba preconstruida. Asimismo resulta conveniente presentarlo junto con el certificado de gravámenes del bien hipotecado, tanto para acreditar el saldo como la propia disposición del crédito. Sostienen estos puntos la



Contradicción de tesis 23/94 y la tesis que posteriormente se indica que a la letra dicen:

1. ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACIÓN EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PRECEDENCIA DE ÉSTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura que contenga el crédito hipotecario debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios, dado que los mismos, se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Novena Época. Volumen I Abril. Página 5. S.J.F.
  2. JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO. Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación con el crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que, efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad. Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito. Novena Época. Volumen XVII. Página 1744. Fecha de publicación: Marzo del 2003.
- c) Si es un contrato privado, necesita el estado de cuenta certificado para darle fuerza ejecutiva al contrato de apertura de crédito y poder intentar la vía ejecutiva mercantil.

- d) Si se trata de un título de crédito, en específico de un pagaré, la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito determina que trae aparejada ejecución, por lo que de acuerdo a la ley, no debiera ser necesario ningún estado de cuenta para darles fuerza ejecutiva. Sin embargo, hay un criterio absurdo y peligroso del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito al resolver el amparo directo 899/98 de Multibanco Mercantil Probusa, S.A., que pese a que es una estupez jurídica, debe tomarse en consideración. Es el siguiente:

CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS, COBRO DE LOS, VÍA EJECUTIVA MERCANTIL. NO BASTA EXHIBIR EL TÍTULO DE CRÉDITO, ES NECESARIO ANEXAR EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. En los casos en que un título de crédito, pagaré, es un instrumento accesorio de un préstamo quirografario (jamás es accesorio), la regulación específica de éstos, por principal, debe atenderse por encima de la regulación específica de lo accesorio (vuelvo a repetir: ¿Qué es lo accesorio y qué es lo principal en la suscripción de un pagaré autónomo y con fuerza ejecutiva), máxime si se aprecia que el interés que tutela el artículo 68 al exigir que se rinda un estado de cuenta por el contador autorizado por el banco, lo constituye el dar al deudor la posibilidad de conocer los movimientos de que se deriva el adeudo que se le exige, y esta necesidad se da también en las operaciones quirografarias, pues aun cuando en ocasiones se presentan como únicas, es el caso que con frecuencia constituyen una serie de reestructuraciones de un crédito corriente (de uno fino, no; habría que averiguar qué es para el tribunal un crédito corriente) y, por tanto, son proyección de una serie de préstamos que requieren de desglosarse en un estado de cuenta; pero aun cuando se trate de una operación única, basta con que requiera de desglosarse la determinación de intereses ordinarios y/o moratorios, para que esto obligue a la elaboración del estado de cuenta que el artículo en cita exige para hacer ejecutivos los contratos o pólizas en que consten los créditos otorgados por los bancos, pues, incluso, a los créditos quirografarios el citado artículo 68 no los excluye del referido requisito de certificación de sus cuentas y además, sería ilógico (el ilógico es el ponente) establecer que si a los contratos formales de crédito la ley les exige que se agregue el estado de cuenta respectivo, ésto no sea de exigirse para el caso de operaciones de crédito celebradas informalmente (o sea: suscribir un pagaré es caer en la informalidad), como lo son las quirografarias.

## *2. Análisis del estado de cuenta certificado:*

De entrada, deberá verificar que el estado de cuenta certificado por contador público facultado por la institución bancaria, cubre los trece requisi-

tos de forma que indica el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito. Recuérdese que en unos casos el estado de cuenta es la prueba que acredita el saldo deudor, y en otros a más de probar el saldo deudor, da lugar a la procedencia de la vía ejecutiva mercantil.

El riesgo que se corre, cuando el estado de cuenta no satisface los requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, es que se declare improcedente la vía ejecutiva mercantil y se condene en costas al banco actor. Hay muchos casos así de varias instituciones de crédito.

El estado de cuenta no es una prueba plena. El propio artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece que hace fe, salvo prueba en contrario. La prueba en contrario que admite es una pericial contable.

### *Conclusiones*

De todo lo antes expuesto podemos sacar las siguientes:

1. En toda demanda que tenga como objeto demandar el pago de un crédito, independientemente de la vía en que se promueva, por seguridad debe acompañarse el estado de cuenta certificado por el contador facultado.
2. El estado de cuenta debe cubrir los trece requisitos que indicamos.
3. El estado de cuenta puede ser objetado tanto en su forma (falta de requisitos), como en su fondo (cálculos) y admite prueba en contrario que es la pericial contable.
4. Los riesgos principales de una objeción son:
  - a) Que lisa y llanamente se absuelva al demandado y por tanto se pierda la acción (existen precedentes en otras instituciones).
  - b) Que se declare improcedente la vía y se condene en costas al banco actor.
  - c) Que prescriban las acciones de cobro.

## **Problemáticas en los remates y en las adjudicaciones**

### *Remates y adjudicaciones*

Remate es la venta forzada de bienes realizada por la autoridad judicial para satisfacer una obligación.

Adjudicación es el acto por el cual, la autoridad judicial declara que la propiedad de un bien pasa al patrimonio de una persona.

Procesalmente el remate es la causa de la adjudicación y ésta es el efecto del remate

Las definiciones son sencillas, lo que resulta sumamente complejo es la preparación de toda la serie de actos que deben cumplimentarse para llegar primeramente al remate y posteriormente a la adjudicación.

Como sabemos, todos los procedimientos del orden judicial, en especial los que se instauran para pedir el cumplimiento o pago de obligaciones monetarias, tienen prácticamente dos grandes etapas; la primera que va de la demanda a la sentencia definitiva, incluyendo los medios de impugnación de dicha resolución y la segunda que se inicia con la ejecución de la sentencia. Dicho de manera un tanto irónica, cuando se llega a obtener una sentencia definitiva favorable, se está a la mitad del camino procesal, pues en la otra mitad del camino que falta por recorrer, hay que dar una serie de pasos que muchas veces son más complejos y minuciosos. La cosa podría ser mucho más sencilla: por ejemplo; en un juicio de naturaleza hipotecaria, el acreditado incumple con las obligaciones de pago, se le demanda y se le demuestra el adeudo con el ya comentado estado de cuenta, por lo que se llega a una sentencia definitiva de condena para el demandado, que se sintetiza en pagar voluntariamente o en rematar el bien hipotecado. Si tengo demostrada la hipoteca y el adeudo, pues lo sencillo era rematar sin más trámite y formalidades. ¡Ah! Pero hay que cuidar posibles derechos de terceros, cuidar más al demandado que al actor y así cumplir una serie de formalidades. Nuevamente en el proceso puede más la forma que el fondo del asunto.

La ejecución de las sentencias variará según el tipo de juicio instaurado. En síntesis se señalan los pasos a cumplir en cada uno de ellos:

1. *Ordinarios Mercantiles*: No tienen una regulación específica, por lo que hay que acudir primero a la aplicación del capítulo correspondiente a la ejecución de sentencias del Código de Comercio que en resumen señala lo siguiente:

- a) Que la sentencia la debe ejecutar el juez que la dictó.
- b) Que si no hay bienes embargados, hay que embargarlos remitiéndose a las disposiciones del juicio ejecutivo mercantil. Trabado el embargo hay que inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio según corresponda.
- c) Que si la sentencia no contiene cantidad líquida hay que liquidarla. ¿Cómo? Pues por medio de un incidente. Esto significa otra

vez tiempo y riesgo, ya que se dará vista al contrario y luego se dictará sentencia interlocutoria aprobando o no la liquidación.

- d) Trabado el embargo e inscrito, para el remate hay que remitirse a las reglas del juicio ejecutivo mercantil, que más adelante se indica.

2. *Ejecutivos Mercantiles*: Tienen regulación propia contenida en los artículos 1410 a 1412 Bis 1 del Código de Comercio y supletoriedad del Código Local de Procedimientos Civiles, que indican cómo realizar los siguientes trámites:

- a) *Avalúos*: Dada la sentencia definitiva a la que se le da el nombre de sentencia de remate, deben hacerse avalúos del bien embargado. Los avalúos los pueden hacer corredores públicos o peritos (el esquema de peritos es otro cantar). Es curioso el sistema colegiado de los avalúos, pues aunque el demandado perdió el juicio y se le van a sacar a la venta sus bienes, tiene el derecho de nombrar un valuador, que generalmente hará el avalúo del bien discrepando del avalúo del perito de la actora, con lo que el juez designará un tercero en discordia, que en la práctica se venderá al mejor postor o dicho menos fuerte, de quien le pague su trabajo. Si el demandado no designa perito, pues prácticamente no le pasa mayor cosa, ya que el juez se lo nombra en rebeldía, y como al demandado no le interesa que el juicio avance, pues en la práctica, el actor tendrá que encargar al perito en rebeldía la elaboración del avalúo y pagárselo. Una costumbre reiterada de los jueces es pedir la actualización de los avalúos si han transcurrido más de seis meses, basándose para ello en la ley procesal local. En contra de esa tradición, existe una tesis jurisprudencial, que si bien es aplicable a la legislación local de Tamaulipas, bien puede hacerse valer en los casos en que el juez de oficio pida la actualización de los avalúos. Es la siguiente:

AVALÚOS, LA ACTUALIZACIÓN EN EL PERIODO DE EJECUCIÓN FORZOSA DE LOS, CORRESPONDE SOLICITARLA A LAS PARTES. De la interpretación de los artículos 4, 349, 691, 694, 695, 701, 702, 703 y 709 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se concluye que la citada legislación no prevé alguna norma que imponga la obligación al juez natural para que de oficio ordene la actualización de los avalúos con motivo del transcurso del tiempo que exista entre su emisión y la data en que se debe efectuar la almoneda, y sirven de base para llevar a cabo el remate de un bien inmueble, por lo que es necesario que algún litigante, durante el procedimiento de preparación del mismo, haga expresamente dicha solicitud, dado que el precepto 4o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, impone que la iniciativa del proceso queda reservada a las partes, por lo que es

indispensable que el contendiente que estima deban de actualizar-se los avalúos de los bienes raíces que se van a rematar, lo gestione ante el juez de primer grado, a fin de que la autoridad se pronuncie sobre tal aspecto. Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito. Amparo en revisión 193/2001. Joel Rodríguez Flores. Novena Época. Volumen XV. Página 1299. Fecha de publicación: Marzo del 2002. S.J.F.

b) *Certificado de gravámenes*: Expresamente el Código de Comercio no menciona que deba pedirse antes de iniciar el remate. Sólo se indica en el artículo 1412 bis del Código de Comercio, que cuando en un certificado no aparezcan otros acreedores, el ejecutante puede optar por la adjudicación directa del bien embargado. No obstante lo dicho, es práctica de los jueces aplicar la supletoriedad del artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que curándose en salud, es prudente exhibir el certificado que debe cubrir los últimos diez años. No hay disposición expresa que obligue a actualizar el certificado, sin embargo los jueces, que generalmente protegen más al demandado que al actor en este tipo de juicios, siguen la regla de que tiene una vigencia de seis meses. Sobre los requisitos y vigencia del certificado de gravámenes, es prudente tomar en consideración las siguientes tesis jurisprudenciales:

- 1) CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. REQUISITOS QUE DEBE CONTENER PARA QUE PROCEDA EL REMATE DE INMUEBLES. Una recta interpretación del artículo 552 del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, conduce a establecer, que el certificado de gravámenes que exige la ley para estar en posibilidad de proceder al remate de bienes raíces que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, necesariamente deberá contener el nombre de la persona que al momento del registro del embargo aparezca como propietaria, y, en caso de que el inmueble hubiese sido enajenado con posterioridad al embargo y, por consiguiente, ya no estuviere inscrito a favor del demandado, además del requisito anterior y de los datos de inscripción del secuestro respectivo, deberán indicarse los nombres de quienes, según los antecedentes registrales, hubiesen adquirido la finca después de la fecha en que se registró el embargo hasta llegar al último dueño, pues sólo de esta manera podrá cerciorarse el juzgador de que la persona contra quien se pretende fincar el remate, es aquella en cuyo favor estuviere empadronado el inmueble o, en su caso, de la relación de causahabencia entre ésta y los subsecuentes propietarios. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. Octava Época. Volumen XI. Mayo. Página 304. S.J.F.
- 2) REMATE. EL HECHO DE QUE EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES NO ESTÉ ACTUALIZADO, NO IRROGA AFECTACIÓN A LOS

**DERECHOS DEL DEMANDADO.-** Conforme a lo establecido en los artículos 529, 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles (Nuevo León), de aplicación supletoria al Código de Comercio, antes de proceder al avalúo de los bienes raíces embargados, el juzgador debe recabar un certificado actualizado de gravámenes, para hacer saber a los acreedores el estado de ejecución y estén en aptitud de intervenir a fin de ejercer, en su caso, los derechos precisados en el último de dichos dispositivos; en esa virtud, la inobservancia de ese requisito sólo incide en los derechos del acreedor no citado al remate, lo que excluye la posibilidad de que se coarten los derechos del deudor con motivo de tal omisión, pues no están contemplados por los referidos preceptos legales. Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito. Novena Época. Volumen XVI. Página 1390. Fecha de publicación: Julio del 2002. S.J.F.

- c) *Anuncio de la venta:* El artículo 1411 del Código de Comercio, indica que una vez presentado el avalúo (y el certificado añadiremos), se anunciará la forma legal de la venta. El numeral citado no dice cómo se anunciará la venta y sólo dice los plazos o términos en los que se tiene que anunciar, por lo que hay que aplicar la supletoriedad del Código Local de Procedimientos Civiles, que en el artículo 570 da las bases de cómo anunciar y proceder al remate. Los pasos son los siguientes: 1) Debe tenerse fecha, hora, lugar y detalle de bienes a rematar; 2) Precio base del remate: En materia mercantil no se indica, el artículo 573 del Código de Procedimientos Civiles señala las dos terceras partes de valor del avalúo; 3) Se anuncian por medio de edictos (el edicto es un aviso judicial, en eso degeneró el termino); 4) Los edictos se deben realizar en determinados plazos, como estamos en materia mercantil y el artículo 1411 del Código de Comercio los señala, volvemos a esta legislación que dice que se hace el anuncio (el edicto) por tres veces, dentro de tres días en bienes muebles y dentro de nueve, si son inmuebles. Muchos jueces confunden el término comercial con el establecido por el artículo 570 de la ley procesal civil, por lo que debe tenerse la debida precaución; 5) Los edictos se ponen en: Los tableros del juzgado (o en los vidrios o donde se pueda), la ley procesal civil dice que dos veces, el Código de Comercio no dice nada. Se colocan también en la Tesorería del Distrito Federal y si los bienes superan en valor a 182 días de salario mínimo del D.F., se deben publicar en un periódico (De información). Dados todos estos pasos se inicia el remate.
- d) *Audiencia de remate:* La audiencia de remate es todo un ritual. Se hace o por lo menos eso dice la ley, una revisión escrupulosa del expediente; se verifica si hay postores y si está exhibida por el

mínimo del 10% del valor; se abre la audiencia y se deja pasar una ociosa media hora por si aparecen nuevos postores; si hay varios postores se inician pujas (alzas de valor) cada cinco minutos; hecho eso, se adjudica al mejor postor. Si no hay postores, el actor puede pedir la adjudicación en pago de su crédito hasta donde alcance. Con la adición del artículo 1412 bis, el ejecutante puede pedir la adjudicación directa si el monto del crédito condenado supera al valor de avalúo y no hay otros acreedores en el certificado de gravámenes.

3. *Especial hipotecario*: La principal variante es la cuestión de los avalúos regulada en el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles, que intenta, un poco complicadamente, el que los avalúos no deban hacerse de manera colegiada. Primeramente se da un término de 10 días a partir de que la sentencia sea ejecutable para que se presente el avalúo; si uno no lo presenta, se entiende conforme con el otro. Si nadie lo presenta en esos 10 días, se toma como base el primero presentado. Como base del remate, si hay dos avalúos, se toma el promedio de los dos, y si entre ambos hay una diferencia del 30%, el juez mandará hacer otro avalúo. Por lo demás, dado que comentamos la gran supletoriedad de la ley procesal local en materia mercantil, es ocioso repetirlo, pues viene a ser lo mismo.

La clásica figura para entorpecer un remate es la interposición de una tercería excluyente de dominio.

### *La adjudicación*

El remate después de ser aprobado, generalmente por sentencia interlocutoria, lo cual es una tontería pues el juez se aprueba sus propios actos, culmina con la adjudicación, que como decíamos, es el acto por el cual judicialmente se declara a una persona dueño de un bien. Si el bien se lo adjudicó un tercero, el banco cobra las cantidades que el adjudicatario debe exhibir al juez como precio y acabó su problema.

Si aparece un acreedor con mejor derecho, lo trabajado es en su beneficio y se caerá todo el tinglado.

Si se lo adjudica la institución de crédito, que sí puede hacerlo aunque después tenga que deshacerse del inmueble, el paso siguiente, tratándose de inmuebles, es designar un notario para que tire la escritura. Hecho esto el panorama puede presentarse de dos maneras: Una pacífica, donde el anterior dueño entrega el inmueble serenamente; otra en la que se opone y se arma un sainete, pues hay que pedir medidas de apremio y auxilio de fuerza pública para la toma de posesión: el riesgo jurídico se minimiza ante el riesgo humano.



En esta ciudad, la etapa de ejecución dura más o menos un año, a lo que debe agregársele el tiempo en que se tardó en llegar a sentencia definitiva firme, en otros Estados tardarán cinco o seis años; por eso, muchas veces el banquero pregunta: ¿Qué pasa?