

EMBARGO DE FINCAS URBANAS

Artículo 950

En los casos de embargo de fincas urbanas se observará lo siguiente:

- I. Se inscribirá en el Registro Público y sin necesidad de especial determinación judicial, acto continuo de la diligencia de embargo, el ejecutor dará aviso preventivo a la autoridad registral, atento lo dispuesto por los artículos relativos del Código Civil, pero el acreedor ejecutante deberá pedir al titular del juzgado, ordene la inscripción definitiva, lo que hará de inmediato, librando al efecto y por cuadruplicado copia certificada de la diligencia, con ese propósito. Uno de los ejemplares, debidamente registrados, se unirá a los autos, como constancia del perfeccionamiento del embargo.
- II. Cuando solo se embargare el inmueble sin sus rentas o productos, bastará que el embargo se haga inscribir en el Registro Público, sin que sea necesario nombrar depositario.
- III. Si junto con el inmueble se embargaren las rentas o estas solamente, el depositario quedará facultado y obligado para contratar los arrendamientos sobre la base de que las rentas no sean menores a las que al tiempo de verificarse el secuestro rindiere el inmueble, si estuviere arrendado o pudiere rendir de acuerdo al mercado. Para ese efecto, si se ignora cuál era en ese tiempo la renta, lo pondrá en conocimiento del juzgador, para que recabe el informe de la oficina fiscal o de la entidad que considere más pertinente. Para arrendar en precio menor, necesita el depositario la autorización del propio juzgador.

Exigirá, para asegurar el arrendamiento, la constitución de las garantías acostumbradas, bajo su responsabilidad, y en caso de que se celebre el contrato sin garantía deberá recabar previamente la autorización judicial.

- IV. Recaudará las pensiones que por arrendamiento rinda la finca, en sus términos y plazos, procediendo, en su caso, contra los inquilinos morosos con arreglo a la ley.
- V. Hará sin previa autorización los gastos ordinarios de la finca, y los de mera conservación, servicio y aseo, sin que fuere excesivo su monto, cuyos comprobantes incluirá en la cuenta mensual que al efecto rendirá los primeros diez días de cada mes.
- VI. Presentará a las oficinas fiscales en tiempo oportuno, las manifestaciones y avisos que las leyes previenen, y de no hacerlo así, serán de su responsabilidad los daños y perjuicios que su omisión origine, y las sanciones que se impongan.
- VII. Para hacer los gastos de reparación o de conservación, ocurrirá al juzgador solicitando licencia para ello y acompañando al efecto los presupuestos respectivos.
- VIII. Pagará, previa autorización judicial, los réditos de los gravámenes reconocidos sobre la finca.
- IX. Si el caso lo exigiere y previa la autorización del juzgador, podrá contratar el o los auxiliares que sean necesarios, poniendo a consideración del tribunal los emolumentos a pagarse por los trabajos que se desarrollaren.
- X. Los impuestos sobre el inmueble embargado continuarán a cargo del deudor, pero si este no hiciere el pago, podrán hacerlo el depositario o el acreedor, con derecho de que les sean reembolsadas por el deudor las cantidades cubiertas.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo, se tramitarán citando a las partes para una audiencia que se celebrará dentro de tres días para que estas, con vista a los documentos que se acompañen y las razones que se aduzcan, resuelvan de común acuerdo, si se autoriza o no el gasto y el modo de subvenirlo, en caso de que la finca no se hubiere dado en arrendamiento, o de que las rentas que se perciban no sean suficientes para cubrir la erogación. No lográndose el acuerdo, el juez dictará la resolución que corresponda.

El procedimiento señalado en el párrafo precedente se aplicará igualmente cuando el depositario esté imposibilitado a cumplir con lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo, si el inmueble no está arrendado o fueren insuficientes sus rentas.