

REMATE DE INMUEBLES

Artículo 978

El remate judicial de inmuebles será celebrado en subasta o pública almoneda y precisamente en el juzgado competente que lleva a cabo la ejecución.

En todo caso, salvo disposición en contrario de este código, se observarán las siguientes reglas:

- I. Para tomar parte en la subasta, los postores deberán depositar o consignar previamente en la Secretaría de Finanzas del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal de esa dependencia ubicada en el lugar, y a disposición del juzgado, una cantidad equivalente por lo menos al diez por ciento del valor de los bienes que sirva de base al remate, y presentarán el certificado respectivo junto con su postura, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Este certificado se devolverá acto continuo del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, el cual se conservará en depósito del propio juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

- II. Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen.
- III. El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

- IV. Los interesados deberán presentar escrito en el que expresarán:
- a) Su nombre, edad, estado civil, profesión y domicilio para oír y recibir notificaciones, así como si obran a nombre propio o como apoderados. Si se trata de sociedades, su nombre o razón social, la fecha de su constitución y el domicilio social.
 - b) La identificación plena del o de los bienes por los que se comparece a la subasta.
 - c) La postura o suma de dinero específica que ofrezcan por la cosa sujeta a remate.
 - d) El importe del ofrecimiento que se pague de contado y los términos en que haya de liquidarse el resto. En este caso, el importe de contado deberá ser suficiente para pagar el crédito o créditos que hayan sido objeto del juicio, los intereses y las costas. Cuando por el importe del avalúo la parte de contado no sea suficiente para cubrir el crédito o créditos y las costas deberá exhibirse el total del precio.
 - e) La sumisión expresa al juzgador que conoce del procedimiento de ejecución forzosa.

Únicamente los enunciados de los incisos c y d que anteceden podrán ser hechos en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate.

- V. El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito previsto en la fracción I, pero en todo caso está obligado a anunciar su intención de participar como postor, cuantificar su postura y el modo de cubrirla, antes de que se pase revista de postores y se declare la validez y legalidad de las presentadas. Los mismos

derechos y obligaciones tendrán los acreedores hipotecarios y demás acreedores y embargantes que aparezcan de autos.

- VI. Si se hubiese dispuesto la venta de varios bienes el juzgador, a pedido del ejecutado, podrá ordenar que la subasta se realice en distintas fechas y que se suspenda cuando el precio obtenido alcanzare a cubrir el importe de la condena en ejecución.

- VII. Si la ejecución recae en un inmueble susceptible de ser fraccionado material y jurídicamente, el juzgador podrá autorizar la venta fraccionada hasta la suma del importe de lo condenado, si el avalúo estableció esta forma de justipreciación del inmueble y si no se lesionan los derechos del acreedor.