

ración ó construcción ocurrirá al juez, solicitando licencia y acompañando al efecto los presupuestos;

VI. Pagará, previa autorización judicial, los réditos de los censos impuestos sobre la misma finca.

Artículo 510.

Pedida la autorización á que se refiere la fracción V del artículo anterior, el juez citará una audiencia que se verificará dentro de tres días, para que las partes, en vista de los documentos que se acompañen, resuelvan de común acuerdo si se autoriza ó no el gasto. No lográndose el acuerdo, á petición del depositario ó de alguna de las partes, se substanciará el incidente respectivo.

Artículo 511.

Si el secuestro se verifica en finca rústica ó en una negociación mercantil ó industrial, el depositario será mero interventor, teniendo á su cargo la caja; inspeccionará el manejo de la negociación ó finca rústica en su caso, y en las operaciones que en ella respectivamente se verifiquen, y vigilará la realización de frutos ó recaudación de productos, ministrando los fondos para los gastos necesarios.

Artículo 512.

Si en el cumplimiento de los deberes que el artículo anterior impone al interventor, éste encontrare que la administración no se hace convenientemente, ó puede perjudicar los derechos del que pidió y obtuvo el secuestro, lo pondrá en co-

nocimiento del juez, para que, oyendo á las partes y al interventor, resuelva lo que corresponda.

Artículo 513.

Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes, á juicio del juez, ubicados dentro del territorio jurisdiccional de éste, para responder del secuestro, ó en su defecto otorgar fianza *apud acta*, por la cantidad que se designe. Los que tengan administración ó intervención presentarán al juzgado cada mes, una cuenta de los esquilmos y demás frutos de finca, y de los gastos erogados, no obstante cualquier recurso interpuesto en lo principal.

Artículo 514.

El juez, con audiencia de las partes, aprobará ó reprobará la cuenta mensual y determinará los fondos que deben quedar para los gastos que sean necesarios, mandando depositar el sobrante líquido. Los incidentes relativos al depósito y á las cuentas seguirán por cuerda separada.

Artículo 515.

El depositario que no rinda la cuenta mensual ó cuya cuenta no fuere aprobada, será removido de plano de la administración. Si el removido fuere el deudor, el ejecutante nombrará nuevo depositario; si fuere el acreedor, ó la persona por él nombrada, la nueva elección se hará por el juez.

Artículo 516.

El actor y el depositario nombra-

do por él, son responsables solidariamente de los bienes.

El juez será responsable cuando hubiere nombrado ó aprobado como depositario á persona sin las condiciones exigidas por la ley.

Artículo 517.

El depositario tendrá el derecho de percibir los honorarios que fije el arancel.

Artículo 518.

Los interventores tendrán el honorario que de común acuerdo les señalen las partes; si no se obtuviere este acuerdo, el juez, con audiencia de ellas, señalará el que deban percibir según las circunstancias, que no podrá ser menos del dos ni más del ocho por ciento del monto de los productos que se recauden.

CAPÍTULO XLII.

De los remates.

Artículo 519.

Los remates serán públicos y deberán celebrarse en el juzgado ó tribunal en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución.

Artículo 520.

Los bienes embargados que no estuvieren valuados anteriormente, ó cuyo precio no conste por instrumento público ó por consentimiento de los interesados, se valuarán por peritos en los términos prevenidos por este Código.

Artículo 521.

Si los bienes valuados fueren raíces, se anunciará su venta por tres

veces, de siete en siete días, publicándose edictos en el periódico oficial y en algún otro del lugar en que aquella deba verificarse.

Artículo 522.

Si los bienes raíces estuvieren situados en diversos lugares, en todos ellos se publicarán los edictos, y si en alguno no hubiere periódico, se fijará dicho edicto en la puerta del juzgado. En el caso á que se refiere este artículo, se concederá un día más por cada cuarenta kilómetros ó por una fracción que exceda de veinte, y se calculará para designar el aumento, la mayor distancia á que se hallen los bienes.

Artículo 523.

No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro Público certificado de los gravámenes, y sin que se haya citado á los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Este comprenderá los últimos veinte años; pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquel hasta la en que se decretó la venta.

Artículo 524.

Los acreedores citados conforme al artículo anterior, tendrán derecho:

I. Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

II. Para apelar del auto de aprobación del remate.

Artículo 525.

Durante el remate se pondrán de manifiesto los planos que hubiere y estarán á la vista los avalúos.

Artículo 526.

El remate de bienes muebles se pregonará tres veces, de tres en tres días, por medio de edictos que se fijarán en la puerta del juzgado. Si los bienes que deben rematarse fueren caldos, semillas ú otros semejantes, se pondrán de manifiesto las muestras, y si fueren de otra naturaleza, estarán á la vista de los postores.

Artículo 527.

Antes de comenzar el remate puede el deudor librar sus bienes, pagando íntegramente el monto de su responsabilidad.

Artículo 528.

Los postores para hacer sus propuestas podrán pedir los datos que obren en el expediente.

Artículo 529.

En el día, hora, lugar y sitio señalados en los edictos, el juez pasará lista de los postores presentados y concederá media hora para admitir á los que de nuevo se presenten. Transcurrida la media hora, declarará el juez que va á verificarse el remate y procederá en seguida á la revisión de las propuestas, desechando desde luego las que no contengan postura legal y las que no estuvieren abonadas.

Artículo 530.

Es postura legal, en remate de bienes raíces, la que cubre las dos terceras partes del precio, y en el de bienes muebles, la que cubre la mitad del precio.

Artículo 531.

Sólo cuando se trate de bienes raíces y la postura exceda de la totalidad del adeudo, podrá quedarse á reconocer el exceso con hipoteca de los bienes rematados, por un término que no exceda de cinco años, y con el 6 por 100 de interés anual.

Artículo 532.

Las posturas se presentarán con un papel de abono. El que firma el papel de abono se constituye garante de las posturas, pujas y mejoras que haga su fiado, y aun cuando no lo exprese, se entiende que renuncia los beneficios de orden y excusión, y el de división en su caso. El papel de abono se firmará ante un corredor titulado, y á falta de éste, ante dos comerciantes caracterizados de la localidad, quienes declararán conocer al abonador y que éste tiene los bienes necesarios para cubrir su responsabilidad.

Artículo 533.

Las posturas en remate de bienes raíces deben contener:

I. El nombre, edad, capacidad legal, estado, profesión y domicilio del postor;

II. Las mismas circunstancias respecto del abonador;

III. La cantidad que se ofrezca por la finca;

IV. La que se dé al contado, y los términos en que el resto haya de pagarse;

V. El interés que deba causar la suma que se quede reconociendo;

VI. La sumisión expresa al juez que conozca del negocio, para que haga cumplir el contrato.

En remate de bienes muebles, se admitirán las propuestas, si el que las hace exhibe en el acto su importe en numerario.

Artículo 534.

El postor no puede rematar para un tercero, sino con poder. Queda prohibido hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

Artículo 535.

No pueden adquirir en el remate, por sí ni por medio de tercera persona, el juez, el secretario, el ejecutado y sus procuradores, albaceas, administradores, tutores, curadores y los abogados de ambas partes. Tampoco pueden hacerlo, el fiador del ejecutado ni el que el ejecutante haya dado, cuando la sentencia deba llevarse á cabo pendiente la apelación, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Artículo 536.

Calificadas de buenas las posturas, el juez mandará que les dé lectura el secretario, declarará cuál es la mejor, y concederá diez minutos para las pujas, que se harán de palabra ó por escrito.

Artículo 537.

Si no se mejora la postura, el juez declarará fincado el remate á favor del licitador que la hizo.

Si se mejora, el juez procederá como se previene en el artículo anterior, y concederá un segundo término de diez minutos para nuevas pujas sobre la postura declarada mejor.

Artículo 538.

Si se presentaren posturas durante ese segundo término, se concederá un tercero, transcurrido el cual y leídas las nuevas posturas, el juez resolverá definitivamente cuál es la mejor, declarando fincado el remate á favor del licitador que la hubiere hecho.

Artículo 539.

El juez decidirá de plano cualquiera cuestión que se suscite relativa al remate, sin más recurso que el de responsabilidad.

Artículo 540.

El auto en que se declare fincado el remate, es apelable en ambos efectos, siempre que el interés que represente la postura legal exceda de quinientos pesos.

Artículo 541.

Ejecutoriado el auto de aprobación, si los bienes rematados fueren muebles, se entregarán al comprador luego que exhiba el precio; si fueren raíces, se le otorgará la escritura de venta correspondiente, conforme á los términos de su postura, previa

exhibición del precio, con arreglo á ésta.

Artículo 542.

Si el deudor se niega á extender la escritura, la otorgará el juez; pero en todo caso de evicción y saneamiento, responde el demandado.

Artículo 543.

Otorgada la escritura y consignado el precio, pondrá el juez al comprador en posesión cuando lo pidiere, y se le dará con citación de los colindantes, arrendatarios y demás interesados.

Artículo 544.

Con el precio del remate se pagará al acreedor. Si el precio fuere inferior á la totalidad del adeudo, se entregará el mismo día en que se verifique su consignación; si excediere, se entregará al deudor el exceso, siempre que éste no se hallare retenido judicialmente por un tercero.

Artículo 545.

Cuando en la primera almoneda no hubiere postura legal y se tratare de bienes raíces, se citará la segunda con término improrrogable de siete días, y en ella se tendrá por precio el primitivo, con deducción de un diez por ciento.

Artículo 546.

Si en la segunda almoneda no hubiere postor, se citarán con el mismo término la tercera y las demás que fuesen necesarias, hasta realizar el remate. En cada una de las almonedas se deducirá un diez por cien-

to del precio que en la anterior haya servido de base.

Artículo 547.

En cualquier almoneda, si no hubiere postor, el acreedor tiene derecho de pedir la adjudicación por las dos tercias partes del precio que en ella haya servido de base para el remate.

Artículo 548.

El acreedor que se adjudique la cosa, reconocerá los créditos hipotecarios para pagarlos al vencimiento de sus escrituras, y entregará al deudor, al contado, lo que resulte libre del precio después de hecho el pago.

En caso de que el precio no baste para pagar en su oportunidad á todos los acreedores hipotecarios, se mandarán cancelar las hipotecas ó la parte de ellas que no quepan en el precio.

Artículo 549.

Si en el contrato se ha fijado el precio en que una finca hipotecada haya de adjudicarse al acreedor, sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará en una almoneda, teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación y cubra con el contado el crédito. Si no hubiere postura legal, se llevará desde luego á efecto la adjudicación en el precio convenido.

Artículo 550.

Si en el contrato se ha fijado precio á la finca hipotecada, sin conve-

nio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo, y el precio señalado será el que sirva de base para el remate.

Artículo 551.

Si en la almoneda de bienes muebles no hubiere postura por la mitad del avalúo, el ejecutante podrá pedir la adjudicación por esa mitad de los que exija y basten á cubrir el crédito. Si los referidos bienes son de tal naturaleza que la adjudicación no pueda hacerse sino de todos, el actor podrá pedirla; pero cubierto su crédito, deberá entregar el resto del precio de la adjudicación.

Artículo 552.

Cuando el actor no estuviere conforme con la adjudicación de los bienes muebles ó no hubiere postores en la primera almoneda, se procederá á rematarlos con las reducciones determinadas para los bienes raíces.

Artículo 553.

Si se presentaren varias posturas, será prefererida la que importe mayor cantidad, y si hubiere dos ó más iguales, la suerte decidirá cuál sea la que haya de aceptarse. En este caso, el juez verificará el sorteo en el acto, á presencia de los postores que hayan hecho iguales posturas.

CAPÍTULO XLIII.

De los incidentes.

Artículo 554.

Los incidentes que pongan obstáculo á la demanda principal se substanciarán en el expediente, que-

dando entre tanto en suspenso aquella.

Los que no pongan obstáculo á la prosecución del juicio, se substanciarán por pieza separada.

Artículo 555.

Los incidentes que no tengan señalada una tramitación especial se sujetarán á las reglas siguientes.

Artículo 556.

Promovido el incidente, el juez dentro de veinticuatro horas mandará dar traslado á la parte contraria para que conteste en el término de tres días.

Si se promoviere prueba, el juez señalará un término que no pase de diez días.

Rendidas las pruebas, el juez citará á las partes á una audiencia que se verificará dentro de tres días, para que en ella aleguen lo que á su derecho convenga.

La citación para la audiencia produce los efectos de citación para sentencia, que pronunciará el juez dentro de cinco días, concurran ó no las partes á la audiencia.

Artículo 557.

Si ninguna de las partes hubiere pedido prueba, se procederá como previene el artículo anterior en su último inciso.

Artículo 558.

Los autos que deciden los incidentes son apelables en los casos y efectos en que lo fuere la sentencia.

Artículo 559.

Las cuestiones promovidas ó se-