

Unidad 27

- Remates

INTRODUCCIÓN

En el derecho procesal, la palabra "rematar" tiene dos significados:

- a) La adjudicación que se hace a una persona del bien embargado que sale en venta en subasta o almoneda.
- b) La diligencia misma de la subasta o almoneda. Rematar un bien significa, por tanto, no solo ponerlo en venta pública por orden y con la intervención de una autoridad judicial o administrativa, sino también adquirirlo en dicho acto.

Concluidas las diligencias de embargo, se procederá al remate de los bienes. Como consecuencia del aseguramiento antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación podrá el deudor liberar los bienes embargados, pagando de inmediato y en efectivo o mediante billete de depósito de Nacional Financiera, el importe de la condena y los gastos de ejecución (artículo 967).

El remate se lleva a cabo en una diligencia llamada subasta o almoneda, que es el conjunto de actos procesales que realiza el Tribunal o autoridad laboral para vender públicamente los bienes embargados al mejor postor.

PREPARACIÓN DEL REMATE DE BIENES EMBARGADOS

Previamente al remate de los bienes embargados deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

a) Si los bienes embargados son muebles:

- I. Se efectuara un avalúo por la persona que designe el presidente ejecutor.
- II. Servirá de base para el remate el monto del avalúo.
- III. El remate se anunciará en los tableros de la Junta y, en el palacio municipal o en la oficina de gobierno que designe el presidente ejecutor.

b) Si los bienes embargados son inmuebles:

- I. Se tomará el avalúo del perito valuador legalmente autorizado, designado por el presidente de la Junta;
- II. El embargante exhibirá certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, de 10 años anteriores a la fecha del señalamiento del remate. Si en autos obra diverso certificado, sólo se solicitará del registro el relativo al periodo no comprendido.

III. El proveído que ordene el remate, se fijará en los tableros de la Junta debiéndose publicar, por una sola vez, en la tesorería de la entidad federativa y, en el periódico de mayor circulación del lugar en que se encuentren ubicados los bienes embargados convocando a los postores para tal efecto. Se citará personalmente a los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes, a efecto de que hagan valer sus derechos correspondientes (artículo 968).

Por su parte, el artículo 969 señala: Si los bienes embargados son una empresa o establecimiento, se observara el procedimiento siguiente:

1. Se requerirá un avalúo por perito previa solicitud del presidente de la Junta a Nacional Financiera, o a alguna otra institución oficial;
2. Servirá de base para el remate el monto que establezca el avalúo antes indicado.
3. Es aplicable lo dispuesto en lo referente a embargo de muebles y
4. Si la empresa o establecimiento se integra con bienes inmuebles, se recabará el certificado de gravámenes respectivo.

POSTURA LEGAL

La postura legal, constituye el precio asignado a una cosa, así como el modo, pacto o condición que establezcan dos o más contratantes...; pero singularmente, se entiende como el precio establecido en las almonedas o arrendamientos de abastos ejecutados públicamente.

También se considera postura, el escrito formulado por la persona que desea adquirir la cosa que se remata y, en el cual expresa el precio que ofrece y las condiciones de pago (diccionario de Eduardo Pallares).

El artículo 970 de la Ley define la postura legal, indicando que "ésta debe cubrir las dos terceras partes del avalúo. La persona que concurra como postor, deberá presentar por escrito su postura y exhibirá en billete de depósito de Nacional Financiera, el importe del 10% de su puja"

REQUISITOS DE LA AUDIENCIA DE REMATE

El remate se efectuará de conformidad con las normas siguientes:

1. El remate se realizará el día y hora señalados en el local de la Junta correspondiente;
2. El presidente de la Junta, declarará abierto el remate.
3. El presidente concederá un término no mayor de media hora, para recibir posturas;
4. El presidente calificará la postura, y concederá un minuto entre puja y puja;

5. El actor podrá concurrir a la almoneda como postor, presentando por escrito su postura, sin necesidad de cumplir el requisito a que se refiere el artículo 974 de la Ley, relativo a la exhibición del importe de su postura;
6. El presidente declarará fincado el remate en favor del mejor postor

Es importante señalar que la diligencia de remate no podrá suspenderse bajo ninguna circunstancia. El presidente de la Junta resolverá de inmediato las cuestiones que sean planteadas por las partes interesadas, a efecto de lograr el buen cobro de los créditos a favor del actor (artículos 972 Ley de 1980 y 869 de 1970).

El Juicio de Amparo solo podrá promoverse en contra de la resolución definitiva que aprueba el remate.

ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS

Adjudicación. "La apropiación o aplicación que en herencias y particiones o subastas, se suele hacer de una cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito a alguno, con autoridad del juez"

El diccionario de Andrés Cornejo la define: "Lo mismo que en el derecho común adjudicativo (in solutum), es aquella aplicación que hace el juez de los bienes del reo ejecutado, y la posesión que da de ellos al ejecutante en satisfacción de la deuda contraída con aquél a causa de no haber aparecido postor al tiempo de su pública subasta y remate".

Al respecto la Ley Federal del Trabajo, afirma "Si no se presentan postores, podrá el actor pedir se le adjudiquen los bienes por el precio de su postura, o solicitar la celebración de nuevas almonedas con deducción de un 20% en cada una de ellas. Las almonedas subsecuentes se celebrarán dentro de los 30 días siguientes" (artículo 973).

La Ley de 1970 mencionaba un plazo de cinco días para la celebración de las subsecuentes almonedas, plazo que resultaba insuficiente para el buen éxito del acto procesal que se comenta (artículo 870).

El maestro Eduardo Pallares define a la almoneda: "como la venta pública hecha con la intervención y orden de la autoridad judicial o administrativa de los bienes embargados. Se usa, sin embargo, como sinónimo de subasta, y comprende también la venta de inmuebles; procede subasta del latín y significa "bajo la lanza", por que en Roma las ventas públicas se realizaban al amparo de la lanza, símbolo del poder militar y de la autoridad del Estado.

Actualmente significa la venta pública que se hace por orden y con la intervención de la autoridad".

El adjudicatario deberá liquidar dentro de los tres días siguientes, el importe total de la postura, apercibido de que de no hacerlo, la cantidad exhibida en la puja quedará

en favor del actor y, el presidente de la Junta señalará de nueva cuenta fecha para la celebración de la almoneda (artículo 974).

Francisco Ramírez Fonseca atinadamente señala que "el artículo 974 es nuevo y se ha redactado con el propósito de aclarar lo que sucede cuando exhibido el 10% de la puja en los términos del artículo 970, el poseedor o adjudicatario no exhibiese la diferencia entre el 10 % y el monto total. El hecho de que este 10 % pase al patrimonio del actor se traduce en una sanción por el incumplimiento del adjudicatario como resarcimiento por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento".

Sin embargo, de ser exhibido el importe total del precio de la adjudicación el presidente declarará fincado el remate y procederá a lo siguiente:

1. Cubrirá de inmediato al actor y a los demás acreedores por su orden; si existe remanente se entregara al demandado;
2. Si se trata de bienes inmuebles, se observará:
 - a) El propietario anterior deberá entregar al presidente de la Junta, toda la documentación relacionada con el inmueble rematado.
 - b) Si el adjudicatario es el trabajador, el inmueble se le entregará libre de todo gravamen, impuestos o derechos fiscales, por tratarse de crédito privilegiado de pago preferente.
 - c) Las nuevas escrituras deberá firmarlas el anterior propietario, dentro de los cinco días siguientes a la notificación del notario público respectivo. De no hacerlo el presidente lo suscribirá en su rebeldía; y
3. Firmada la escritura, se pondrá al adquirente en posesión del inmueble. Cabe mencionar, que los remates en materia laboral ocasionalmente tienen aplicación, ya que los asuntos en la práctica salvo casos de excepción no tienen esta fórmula de terminación del procedimiento.