



Jiutepec, Morelos a quince de abril de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver sobre **la Aprobación de Remante en**

Primera Almoneda, en los autos del Juicio Especial Hipotecario Expediente Número **325/2016**, promovido por *********, contra *********, radicado en la Segunda Secretaria del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial; y,

RESULTANDO

1.- En fecha cinco de octubre de dos mil dieciocho, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando al demandado ********* en términos del resolutivo tercero y cuarto de la sentencia en cita, la que causo ejecutoria por auto de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho, resolutivos los cuales, se tienen reproducidos en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante acuerdo dictado el veintidós de noviembre de dos mil dieciocho, se dio cuenta con el escrito número 13183, suscrito por el Licenciado ********* en su carácter de apoderado legal de la parte actora, se tuvo por presentado promoviendo la Ejecución Forzosa de la sentencia ejecutoriada dictada en la presente instancia, para el efecto de preparar el remate en primera almoneda del inmueble constituido como garantía hipotecaria, teniéndose por designado como perito valuador de su parte al Ingeniero ********* a quien por conducto de la parte actora se ordenó hacerle saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido, concediendo para tal fin tres días a partir de que surtiera efectos su notificación y, cinco días siguientes a la aceptación y protesta del cargo para que emitiera el dictamen correspondiente, apercibiendo a la parte actora que en caso de que el experto mencionado no diera cumplimiento a lo ordenado se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por éste Juzgado; por parte de éste Juzgado designó como perito al Arquitecto ********* a quien se ordenó hacerle saber su nombramiento vía telefónica, por conducto de la fedataria de la adscripción, para que dentro del plazo de tres días contados a partir de que surtiera su efecto la notificación, compareciera ante ésta autoridad a aceptar y protestar el cargo conferido, hecho lo anterior, dentro del plazo de cinco días debía emitir el dictamen encomendado; por otro

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

lado, se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días designara perito valuador de su parte, apercibida que en caso de no hacerlo dentro del término concedido, se le tendría por perdido el derecho que pudo haber ejercitado y se le tendría por conforme con el dictamen que rindiera en su oportunidad el perito designado por éste Juzgado; así también, se requirió a la parte actora para que exhibiera el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos correspondiente al inmueble materia de garantía hipotecaria.

3.- Por notificación por boletín judicial número 7262 del veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, el Actuario de la adscripción notifico al demandado ***** el auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciocho y se le requirió para que dentro del plazo de tres días designara perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo dentro del término concedido, se le tendría por perdido el derecho que pudo haber ejercitado y se le tendría por conforme con el dictamen que rindiera en su oportunidad el perito designado por éste Juzgado.

4.- En acuerdo de catorce de enero de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 164, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se desistió del nombramiento del perito valuador de su parte y se adhería al dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, escrito de cuenta que se mandó ratificar ante la presencia judicial; lo que ocurrió en comparecencia del treinta de enero de dos mil diecinueve y en auto de la misma fecha se tuvo al citado apoderado por desistido de la designación de perito valuador de su parte y por conforme con el que emitiera el perito nombrado por esta autoridad judicial.

5.- Por auto de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 715, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual solicito se notificara de la etapa procesal de ejecución forzosa en términos del auto de veintidós de noviembre de dos mil dieciocho al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y apareciendo que el domicilio se encontraba fuera de esta jurisdicción se ordenó girar el exhorto correspondiente.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

6.- En acuerdo de fecha catorce de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Arquitecto ***** perito designado por este juzgado con su escrito 1959, por medio del cual rindió el dictamen encomendado, el cual fue ratificado ante la presencia judicial en la misma fecha, el que se mandó agregar a los autos y con el mismo se mandó dar vista a las partes.

7.- Por cedula de notificación personal de fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve, la Actuaría adscrita al Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, notifico de la presente etapa procesal en términos del auto de veintidós de noviembre de dos mil dieciocho al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que compareciera a deducir sus derechos.

8.- En acuerdo de seis de marzo de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 2738, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, previa certificación secretarial se tuvo a la parte demandada por perdido su derecho para designar perito valuador de su parte, haciendo efectivo el apercibimiento consistente en tenerlo por conforme con el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado; así también, se le tuvo por perdido su derecho el diverso acreedor hipotecario para designar perito valuador de su parte, teniéndolo por conforme con el dictamen emitido por el nombrado por esta autoridad judicial; por último se mandó notificar a la partes el auto del catorce de febrero de dos mil diecinueve.

9.- Por auto de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 3529, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual exhibió el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, el que se mandó agregar a los autos.

10.- Por acuerdo de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 4301, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, previa certificación secretarial se le tuvo al demandado y



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

diverso acreedor hipotecario por perdido su derecho para manifestarse en relación con el dictamen emitido por el perito valuador nombrado por este juzgado y por tanto teniéndoles por conforme por con el mismo; así también, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado identificado como *****; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$472,000.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, debiéndose citar a las partes y acreedor hipotecario oportunamente por conducto del Actuario adscrito a éste Juzgado para que comparezcan a su desahogo, convocándose a postores mediante edictos que se publiquen por DOS VECES DE SIETE EN SIETE DÍAS en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos.

11.- Por acuerdo de fecha doce de julio de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 8171, suscrito por la apoderada legal del diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), se le tuvo apersonándose al presente asunto.

12.- En acuerdo del cuatro de agosto de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 3565, suscrito por los Licenciados ***** en su carácter de apoderados legales de **"CKD ACTIVOS 7" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, a su vez representada por **"ZENDERE HOLDING I", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA EN INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** personalidad que acreditaron con Escritura Publica número ***** pasada ante la fe del Notario Público número Doscientos Veintisiete de la Ciudad de México, de fecha ***** , por lo que se le tuvo como cesionario por reconocida personalidad en el presente asunto como parte actora, ordenado dar vista a la contraria.

13.- Por auto de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 4203, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual exhibió el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales



del Estado de Morelos, de fecha ***** , el que se mandó agregar a

PODER JUDICIAL los autos.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

14.- En escrito con número de cuenta 4212, suscrito por el Arquitecto ***** perito designado por este juzgado presentado el veinticinco de agosto de dos mil veinte, por medio del cual rindió el dictamen encomendado, el que fue ratificado ante la presencia judicial el cuatro de septiembre del año en cita.

15.- Por auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 5297, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se le mando dar vista con el dictamen emitido por el perito valuador designado por este juzgado.

16.- En acuerdo de fecha veinte de octubre de dos mil veinte, diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 6079, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se señaló fecha para que tuviera verificativo la junta de peritos, ordenado citar a las partes y al perito valuador.

17.- En acuerdo del veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 7612, suscrito por ***** en su carácter de cesionaria de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, de la moral de **"CKD ACTIVOS 7" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, a su vez representada por **"ZENDERE HOLDING I", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA EN INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** personalidad que acredito con Escritura Publica número ***** pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Territorial, de fecha ***** , por lo que se le tuvo como cesionaria por reconocida personalidad en el presente asunto como parte actora, ordenado notificar a la contraria.

18.- Por acuerdo de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 7997, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, previa certificación secretarial se le tuvo por perdido el derecho a la actora al demandado y al acreedor hipotecario para



EXP. NUM. 325/2016-2

BBVA Bancomer S.A

VS

Especial Hipotecario

**APROBACIÓN DE REMATE
PRIMERA ALMONEDA**

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pronunciarse en relación a la vista ordenada en autos en relación con el dictamen emitido por el perito valuador designado por este juzgado.

19.- El día ocho de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la Junta de Peritos señalada en autos, misma que se llevó a cabo con la asistencia del abogado patrono de la parte actora y el perito designado por este juzgado, no así el demandado ni el diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) no obstante de haber sido legalmente notificados para tal efecto; donde el primero de los nombrados manifestó su conformidad con el dictamen presentado el veinticinco de agosto de dos mil veinte y que no era su deseo interrogar al perito, teniendo por hecha su manifestación para los efectos legales a que hubiera lugar; por otra parte, ante la incomparecencia injustificada del demandado y del acreedor hipotecario, a petición del abogado patrono de la actora, se les tuvo por perdido el derecho al demandado y acreedor hipotecario para cuestionar al experto mencionado, para los efectos legales a que hubiera lugar.

20.- Por acuerdo de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 8610, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de Remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble identificado como *****; sirviendo como postura legal, la cantidad que cubra las dos terceras partes del valor pericial fijado en autos, la dos terceras partes sobre la cantidad de **\$488,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mismo que se tomó en base al dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, ordenando la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el boletín Judicial, en el Periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos, en los Estrados de este Juzgado y en las Oficinas Fiscales del Municipio de Jiutepec, Morelos; de igual forma, cítese a las partes, así como al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con la debida oportunidad para que estén en aptitud de asistir e intervenir en la subasta si les conviniere.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

21.- En fecha diecinueve y treinta de marzo de dos mil veinte, la Actuaría adscrita fijó los edictos ordenados en autos en las puertas del juzgado así como en la oficina fiscal. En escrito con número de cuenta 1814, suscrito por el abogado patrono de la actora, exhibiendo los edictos de fechas diecinueve y treinta de marzo de dos mil veintiuno, publicados en el periódico La Unión de Morelos y boletín judicial números 7692 y 7699 los cuales se corren agregados a los autos.

22.- En audiencia del doce de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda a la que compareció la parte actora asistida de su abogado patrono de, no así el demandado, ni el acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, y en virtud de estar legalmente preparada la citada audiencia, se desahogó la misma en sus términos y por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó pasarlos a la vista para resolver respecto de la aprobación del remate que nos ocupa, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción III y 693 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- Así también la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, tal y como se precisa en el fallo de fondo emitido el cinco de octubre de dos mil dieciocho, en el que se declaró procedente la acción planteada por la parte actora y se condenó al demandado al pago de las pretensiones deducidas en la presente instancia, sentencia definitiva que se declaró ejecutoriada por auto de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho.

Así como por auto del cuatro de agosto de dos mil veinte, en el que se les reconoció personalidad a los Licenciados ***** , en su carácter de Apoderados Legales de **"CKD ACTIVOS 7" SOCIEDAD**



ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,
PODER JUDICIAL a su vez representada por **"ZENDERE HOLDING I", SOCIEDAD**

ANÓNIMA PROMOTORA EN INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE personalidad que acreditaron con Escritura Publica número ***** pasada ante la fe del Notario Público número Doscientos Veintisiete de la Ciudad de México, de fecha *****, por lo que se le tuvo como cesionario y por reconocida personalidad en el presente asunto como parte actora.

Igualmente por auto a veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se le reconoció personalidad por medio del escrito registrado con el número 7612, presentado por *****, quien se ostentó como cesionaria de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, de la persona moral denominada "CKD ACTIVOS 7" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en términos de la copia certificada de la Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado MANUEL CARMONA GÁNDARA, titular de la notaria Uno de la Octava Demarcación Territorial; en la cual consta poder otorgado a su favor, mediante se le reconoció personalidad como cesionario de los derechos de crédito, litigiosos, de ejecución de sentencia y adjudicatarios teniéndosele como parte actora en el presente asunto; documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

III.- Marco Jurídico. Antes de resolver la cuestión planteada, es necesario realizar las siguientes precisiones jurídicas. Establece el artículo 737 del Código Procesal Civil vigente: "*...La venta o adjudicación judicial de bienes, sólo puede pedirse, en caso de ejecución de sentencia, o cuando la ley o alguna resolución judicial así lo determine...".*

El artículo 739 del Código en cita, señala: "*...Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación*

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento...".

El artículo 746 señala: *"...Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente: I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librárá exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y, VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados..."*

Por su parte, el artículo 747 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone: *"...Normativa para el remate judicial de*

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

inmuebles. El remate judicial de inmuebles será público y deberá celebrarse en el juzgado competente para la ejecución, que estará determinada por esta preceptiva: I.- 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; II.- El postor que adquiriera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató; 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.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal, por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate. Estas certificaciones se devolverán acto continuo del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado el remate, 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; y, V.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores...”.

El artículo 748 del mismo ordenamiento legal dice: *“...Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores; II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de*

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación; IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente; V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor; VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y, VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento...”.

IV.- Análisis de fondo Bajo esa óptica, previo estudio exhaustivo de todas y cada una de las constancias que obran en el sumario, se advierte que no fue debidamente notificado el diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) esto es, considerando que por auto de fecha doce de julio de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 8171, suscrito por la Licenciada ***** en su carácter de

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

apoderada legal del diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y se le tuvo apersonándose al presente asunto, así como por autorizado el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones siendo este el ubicado en ***** , por lo que a partir de esa fecha las notificaciones debieron de haberse realizado en el citado domicilio según el fuera el caso de la notificación, sin embargo, del sumario se desprende que las notificaciones subsecuentes al haberse autorizado el domicilio procesal, se realizaron al acreedor hipotecario por medio del boletín judicial, a pesar de haberse ordenado su notificación en forma personal, y con lo que se violentó la garantía de audiencia y debido proceso de dicho acreedor, pues tales notificaciones se hicieron en contraversión a lo dispuesto por el ordinal 129 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En este orden de ideas, es de señalarse que los preceptos que establecen las formalidades del emplazamiento y notificaciones de un procedimiento jurisdiccional deben interpretarse de conformidad con las normas constitucionales que reconocen el derecho de audiencia, al debido proceso y de certeza jurídica; esto último se traduce en que para considerar que el emplazamiento y las notificaciones en el juicio cumplen con su finalidad constitucional de garantizar a las partes contendientes el pleno ejercicio a la defensa, la información que a través de las notificaciones se proporcione a las partes deben otorgarles la suficiente certeza jurídica respecto a la fidelidad de los términos en los que el accionante formuló su demanda y de los documentos que adjuntó a ésta, así como el desarrollo procedimental; pues la finalidad legal y constitucional del emplazamiento y las notificaciones no es la de proporcionar al demandado cualquier información o información incompleta respecto al juicio instaurado y las notificaciones de las actuaciones y requerimientos a cumplir, sino que tal finalidad consiste en que las partes contendientes tengan conocimiento cierto y completo de las actuaciones y etapas del procedimiento, a fin de estar en posibilidad de ejercer plenamente el derecho a la defensa mediante actos jurídicos como contestar la demanda, oponer todas las excepciones que considere pertinentes y, en su caso, aportar las pruebas que considere necesarias para acreditar las pretensiones del actor y la defensa del demandado.

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Bajo esta lógica, si la ley procesal ya invocada establece que las notificaciones son formalidades esenciales del procedimiento, tal enunciado normativo debe interpretarse de conformidad con el artículo 14 constitucional a fin de concluir que el emplazamiento y notificaciones en el procedimiento, deben considerarse válidos sólo cuando al realizarlas se cumplan con las formalidades señaladas por las normas de la materia.

No pasando por alto, que la falta de verificación de las notificaciones en forma contraria a las disposiciones aplicables, representan una violación procesal puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita a las partes una adecuada acreditación de las pretensiones reclamadas y se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por tanto, esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el proceso judicial es de orden público y que los Jueces están obligados a investigar de oficio si se desarrolló o no y sí, en caso afirmativo, se observaron las formalidades del debido proceso de acuerdo con la normatividad que en el caso concreto, lo es el Código de Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia, resulta procedente dejar sin efecto legal alguno todo lo actuado a partir de la notificación realizada indebidamente al acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) del auto del veintiocho de septiembre de dos mil veinte a través del Boletín Judicial número 7599; por lo que, se ordena la reposición de las subsecuentes actuaciones, debiéndose realizar las notificaciones personales correspondientes al citado acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), en el domicilio procesal autorizado para tal efecto.

En este contexto, tomando en consideración que de una recta interpretación de los artículos 2, 4, 15, 17 fracción V, y 108 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, permite establecer que

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ningún tribunal puede dejar de resolver las cuestiones sometidas a su jurisdicción, de tal manera que si advierten la ausencia de algún requisito procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, están obligados a la observancia las formalidades procesales; por lo que ante la citada irregularidad procesal no es de aprobarse el remate en Primera Almoneda celebrado en audiencia del doce de abril del año en curso; ante las circunstancias antes aludidas y a efecto de evitar violaciones al debido proceso, salvaguardado la garantía de seguridad jurídica y con las facultades concedidas a la suscrita juzgadora como directora del proceso.

En la especie ilustra la tesis aislada en consulta en la página 805 del Semanario Judicial de la Federación, Tomo CII, que a continuación se transcribe:

"PROCEDIMIENTO, REGULARIZACIÓN DEL, EN CASO DE OMISIONES EN SU SUSTANCIACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme al artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, "los Jueces y tribunales tienen obligación de subsanar toda omisión que notaren en la sustanciación de los juicios, para el solo efecto de regularizar el procedimiento". Esta disposición debe entenderse en el sentido de que antes de que cause estado una situación procesal, debida sólo a una omisión en la sustanciación del juicio, el Juez o tribunal, en su caso, deberán subsanarla para el solo efecto de regularizar el procedimiento; de manera que si en la especie causó estado el auto del Juez que continuó el procedimiento que se estima irregular, no podía ya aplicarse, debido a los efectos de la preclusión, el artículo 155 citado".

En tal virtud, se requiere a la Actuaría Adscrita a la Segunda Secretaria de este Juzgado para que ponga mayor atención y cuidado en el desarrollo de las funciones que tiene encomendadas, pues las actuaciones antes señaladas realizadas indebidamente provocan un retraso injustificable en la impartición de justicia.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 737, 739, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la aprobación del presente Remate en Primera Almoneda.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

SEGUNDO.- Por los razonamientos lógicos jurídicos expuestos en la parte considerativa de esta resolución, no es de aprobarse el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrado en audiencia del doce de abril de dos mil veintiuno; en consecuencia,

TERCERO.- Resulta procedente dejar sin efecto legal alguno todo lo actuado a partir de la notificación realizada indebidamente al acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) del auto de veintiocho de septiembre de dos mil veinte a través del Boletín Judicial número 7599; por lo que, se ordena la reposición de las subsecuentes actuaciones, debiéndose realizar las notificaciones personales correspondientes al citado acreedor hipotecario, en el domicilio procesal autorizado para tal efecto.

CUARTO.- En tal virtud, se requiere a la Actuaría Adscrita de la Segunda Secretaría de este Juzgado para que ponga mayor atención y cuidado en el desarrollo de las funciones que tiene encomendadas, pues las actuaciones antes señaladas realizadas indebidamente provocan un retraso injustificable en la impartición de justicia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARICRUZ CAMPOS FLORES**, con quien actúa y da fe.