



Jiutepec, Morelos a dos de agosto de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

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

VISTOS para resolver sobre la **Aprobación de Remate en Primera Almoneda** en autos del expediente número **129/2016** del **Juicio Especial Hipotecario** promovido por "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su apoderado legal Licenciados ***** contra ***** Y ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1.- En fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando a los demandados ***** Y ***** en términos del resolutivo tercero de la sentencia en cita, la que causo ejecutoria por auto de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, resolutivo que se tiene reproducido en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante acuerdo dictado el veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 13636, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, se tuvo por presentado promoviendo la Ejecución Forzosa de la sentencia ejecutoriada dictada en la presente instancia, en virtud de que los demandados no dieron cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva dictada en su contra, por lo que se le requirió para que presentara el certificado de libertad o gravamen del inmueble materia de la garantía hipotecaria.

3.- Por auto de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito 13635, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual revoca al perito valuador de su parte, mandando ratificar el escrito de cuenta; y en comparecencia del día veinte de enero de dos mil veinte, compareció el citado apoderado legal y ratifico ante la presencia judicial el escrito anteriormente referido.

4.- En acuerdo del cinco de marzo de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 2925, 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 con número de folio real ***** de fecha *****.

5.- Por auto de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 2926, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se mandó notificar al diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** para que designara perito valuador de su parte para el efecto de preparación del remate.

6.- En acuerdo del cinco de marzo de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 2926, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se tuvo por perdido el derecho al demandado para designar perito de su parte, porque se hizo efectivo el apercibimiento y se le tuvo por conforme con el que emitiera el perito designado por este juzgado, en ese mismo sentido se tuvo a la parte actora sometida al citado dictamen; y se mandó notificar al Arquitecto ***** perito nombrado por este juzgado para que emitiera el dictamen encomendado.

7.- En acuerdo de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 4213, suscrito por el Arquitecto ***** perito designado por este juzgado, por medio del cual rindió el dictamen encomendado, el cual fue ratificado ante la presencia judicial el diecisiete de septiembre del año en cita.

8.- Por auto de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 6078, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se ordenó requerir al diverso acreedor hipotecario para que designara perito valuador de su parte, con el apercibimiento de precluir su derecho para hacerlo en caso omiso.

9.- En acuerdo del tres de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 6688, suscrito por el apoderado legal de la parte actora previa certificación secretarial se tuvo al demandado por perdido su derecho para designar perito valedor de su parte, teniéndole por conforme



PODER JUDICIAL

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

con el que emita el perito nombrado por este juzgado. En auto del doce del mes y año en cita, se hizo la aclaración en el sentido de que se tenía por precluido el derecho del diverso acreedor hipotecario es decir el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** y no a la parte demandada.

10.- En acuerdo del nueve de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 6995, 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 con número de folio real ***** de fecha *****.

11.- Por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 7657, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se proveyó respecto del dictamen emitido por el Arquitecto ***** perito designado por este juzgado con el mismo se mandó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

12.- En acuerdo del veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 8609, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual y previa certificación secretaria se tuvo por perdido el derecho de las partes contendientes, así como al diverso acreedor hipotecario para el efecto de pronunciarse en relación con el dictamen emitido por el perito nombrado por este juzgado, teniéndolos por conforme con el mismo.

13.- El día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno tuvo verificativo la Junta de Peritos señalada en autos, misma que se llevó a cabo con la asistencia de la apoderada legal de la parte actora y el perito designado por este juzgado Arquitecto *****, no así los demandados 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 la primera de los nombrados manifestó que no era su deseo interrogar al perito y ante la incomparecencia de la parte demandada así como el diverso acreedor hipotecario se les tuviera por perdido su derecho para interrogar al citado

perito; se tuvieron 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.

14.- Por acuerdo de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 1778, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual 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 **\$482,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, debiéndose citar a las partes y al diverso 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.

15.- En fecha diecisiete y veintiocho de junio de dos mil veinte, la Actuaría adscrita fijo los edictos ordenados en autos en los estrados del juzgado.

16.- Por boletín judicial de fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno número 7716, la Actuaría de la adscripción, notifico de la presente etapa procesal en términos del auto de veinte de abril de dos mil veintiuno al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que compareciera a deducir sus derechos.

17.- En fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción notifico a la demandada ***** por medio de persona autorizada por ésta del auto de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno por el que se convoca a postores para el remate en primera almoneda.



PODER JUDICIAL

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

18.- Por cedula de notificación personal de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción, notifico de la presente etapa procesal en términos del auto de veinte de abril de dos mil veintiuno al demandado ***** para que compareciera a deducir sus derechos.

19.- En escrito con número de cuenta 5908, suscrito por la abogada patrono de la actora, exhibió los edictos de fechas diecisiete y veintiocho de junio de dos mil veintiuno, publicados en el periódico La Unión de Morelos y boletín judicial números 7754 y 7761 los cuales de corren agregados a los autos.

20.- Por escrito con número 5872, suscrito por la ciudadana *****, por medio del cual solicito se le tuviera como postor en el presente asunto exhibió certificado de entero número *****, por la cantidad de \$96,500.00 (NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que equivale al 20% veinte por ciento del valor de la base para el remate.

21.- En audiencia del siete de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda a la que compareció la parte actora por medio de su apoderado legal, no así los demandados, ni el acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, así como se hizo contar la presencia de la ciudadana ***** asistida de su abogado patrono en calidad de postor 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.- La vía elegida es la correcta, atendiendo a lo dispuesto por el precepto **737** párrafo primero del Código Procesal Civil del Código Civil para el Estado de Morelos¹, ya que se estableció que en caso de proceder judicialmente la ejecución forzosa, procedería en vía de apremio o la que en derecho proceda ante la jurisdicción de este Juzgado por ser competente.

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

IV.- 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 judicial sin que previamente se practique avalúo de los*

¹ **689.-** Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales: **I.-** Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento; **II.-** Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta; **III.-** La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y, **IV.-** Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.

690.- Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.

692.- La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: **I.-** Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada...;

693.- Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes: **I.-** El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...;

737.- La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen (...).



PODER JUDICIAL

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

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 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 adquiera 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*



PODER JUDICIAL

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

entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de 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.- Estudio del remate. Enseguida se procede al estudio del remate en primera almoneda llevado a cabo en el presente juicio, al respecto, tenemos que la parte actora por conducto de su apoderado legal solicito la ejecución forzosa de la sentencia dictada el ocho de octubre de dos mil diecinueve, en atención a que la parte demandada

no dio cumplimiento voluntario a lo establecido en la referida sentencia y se abstuvo de hacer el pago dentro del término que le fue concedido por la cantidad de \$542,222.16 (QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS PESOS 16/100 M.N.), la cual se compone de saldo insoluto, intereses ordinarios, intereses moratorios, primas de seguros, comisiones e IVA, respectivamente.

En este sentido, primeramente cabe señalar que el bien inmueble hipotecado materia del remate que se decide, lo es el identificado como:
*****.

Ahora bien, como se desprende de las constancias que obran en autos, la audiencia de remate en primera almoneda del inmueble hipotecado, celebrada en este juicio el siete de julio de dos mil veintiuno, se verificó dando cumplimiento a los requisitos que establecen los dispositivos **746, 747 y 748** del Procesal Civil, puesto que anterior a la misma se rindió el peritaje en materia de valuación sobre el bien inmueble hipotecado; se realizó la publicación de edictos en el Boletín judicial, en el Periódico "La Unión de Morelos" y en el Juzgado de la jurisdicción del inmueble materia de remate, a fin de convocar postores.

En esas condiciones y toda vez que de las constancias que obran en autos se desprende que compareció la ciudadana ***** como postor al remate del inmueble hipotecado quien exhibió certificado de entero número *****, por la cantidad de \$96,500.00 (NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que equivale al 20% veinte por ciento del valor de la base para el remate, así como un sobre cerrado que contenía la postura legal por la cantidad de **\$325,000.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma postura que ratifico en la citada audiencia y al haber transcurridos los tiempos legales para la mejora de la postura propuesta; el apoderado legal de la parte actora manifestó: "*Que en virtud de que se ha cubierto los requisitos consistentes en las dos terceras partes de la postura legal, manifiesto mi conformidad para que el bien inmueble objeto del remate se adjudique al postor compareciente ******"; y se declaró fincado el remate a favor de la citada postora.



PODER JUDICIAL

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

En la relatadas circunstancias, y advirtiendo la conformidad de la actora por medio de su apoderado legal de que el bien inmueble sujeto a remate se le adjudique a la postora que compareció en la cantidad de **\$325,000.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** monto mayor a la cantidad establecida como postura legal que lo es de **\$321,333.33 (TRESCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, correspondiente a las dos terceras partes del precio fijado al bien inmueble objeto del remate; por lo que, resulta procedente aprobar el remate del inmueble objeto de la garantía hipotecaria a favor de la ciudadana *****, requiriéndole para que dentro del término de **tres días** exhiba el certificado de entero correspondiente por la cantidad de **\$325,000.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** o en su defecto complemente la citada cantidad, toda vez que \$96,500.00 (NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que ya se encuentran depositados mediante el certificado número *****, siendo el resto por **\$228,500.00 (DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** para que quede cubierto el monto total de la cantidad por el cual se finco el remate, con el apercibimiento que en caso omiso al pago total de la cantidad del remate, se actualizara la sanción prevista para la postora en términos de lo dispuesto por el artículo 752 en relación con el 747 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo tanto, al haberse cumplido los requisitos necesarios para la preparación de la diligencia de remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado identificado como *****, sin que la parte demandada hubiere cubierto el importe de las cantidades a que se encuentra condenada en autos, basándose la postura en el peritaje en materia de valuación más alto, convocándose postores a través de los medios de publicación detallados previamente, existiendo conformidad en la postura ofrecida; es procedente **aprobar el remate en primera almoneda** y adjudicar libre de todo gravamen el referido bien inmueble a favor de la ciudadana *****, en consecuencia, una vez que la postora satisfaga ante este juzgado el precio de la venta, hágase el endoso de los certificados de entero exhibidos como postura legal a favor de la parte actora y hágase su entrega previa toma de razón y

recibo que obre en autos, además, requiérase a los demandados ***** y ***** , para que en el término de tres días comparezcan a la Notaría Pública que al efecto designe la ciudadana ***** , a firmar la escritura pública que corresponda, apercibidos que en caso de no hacerlo la suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

Por otra parte, teniendo que el monto de lo adeudado por la parte demandada es mayor a la cantidad en la que se adjudicó el inmueble sujeto a garantía hipotecaria, es dable dejar incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente, en el entendido que esto no será en la vía de apremio, como continuación de la vía hipotecaria, toda vez que con la adjudicación del bien inmueble objeto de la hipoteca, la finalidad del juicio hipotecario quedó satisfecha; pues si bien es cierto, existe una reserva de derechos a favor de la parte actora, éstos deberán ejecutarse en un procedimiento distinto a la vía de apremio, pues el acreedor hipotecario estará en aptitud de hacer valer el remanente solicitado, por medio de una vía especial independiente al juicio especial hipotecario; se apoya lo anterior en la tesis I.3º.C.122 C (10ª) emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil el Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV, Materia Civil, Septiembre de 2013, Tomo 3, con número de registro 2004623, página 2704, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

"VÍA DE APREMIO. NO CONSTITUYE UNA ETAPA DE CONTINUIDAD EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, AUNQUE LA EJECUTANTE TENGA DERECHOS REMANENTES A SU FAVOR. Conforme al artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal, la hipoteca es una **garantía** real constituida sobre un bien que no se entrega al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor del bien en grado de preferencia establecido en la ley. Por lo que si el bien **inmueble** hipotecado es insuficiente para asegurar la deuda, corresponde al acreedor exigir que se mejore la hipoteca y si quedare comprobada la insuficiencia de la finca, y el deudor no mejorare la hipoteca, se hará efectivo el cobro del **crédito hipotecario**, dándose por vencida la hipoteca; sin embargo, no se puede ejercitar este juicio especial **hipotecario** para después de adjudicada la finca hipotecada, proceder al embargo y rematar otros bienes del deudor, porque el acreedor ya hizo uso de la hipoteca. En este contexto, al existir una reserva de derechos a favor del acreedor **hipotecario**, éstos se deben ejecutar en un procedimiento distinto a la vía de apremio, ya que la finalidad del contrato de hipoteca que es el garantizar el cumplimiento de la deuda contraída por alguna de las partes en caso de incumplimiento se encuentra configurada, por lo que para requerir el



PODER JUDICIAL

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

remanente generado derivado de la sentencia condenatoria producto del juicio especial hipotecario, el acreedor hipotecario está en aptitud de hacer valer este remanente, por medio de una vía procedimental independiente al juicio especial hipotecario."

A mayor abundamiento la tesis I.3º.C.121 C (10ª) pronunciada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, con número de registro 2004510, página 2600, Décima Época, que a la letra dice:

"JUICIO HIPOTECARIO. LA FINALIDAD DE HACER EFECTIVA LA HIPOTECA Y CON SU PRODUCTO PAGAR AL ACREEDOR, SE COLMA CON LA ADJUDICACIÓN Y AUNQUE EXISTAN DERECHOS A FAVOR DEL ACREEDOR HIPOTECARIO, NO EXISTE IMPEDIMENTO PARA QUE SE DICTE UNA RESOLUCIÓN QUE TENGA POR CUMPLIDA LA SENTENCIA. Conforme al análisis sistemático y armónico del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la vía especial hipotecaria comprende todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división, extinción y registro de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Es un régimen procesal privilegiado que debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son: 1) Que el crédito conste en escritura pública o escrito privado según corresponda en los términos de la legislación común; 2) Que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y, 3) Que el plazo cumplido o exigible sea en los términos pactados, o bien, conforme a las disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, el acreedor hipotecario está facultado para hacer efectiva la garantía hipotecaria comprendida en el contrato principal, pero sin que pueda intentar exigir el pago de las obligaciones garantizadas con bienes distintos al que se determinó como garantía, porque el garante hipotecario debe responder hasta el valor del inmueble hipotecado, según lo expresamente pactado, y aunque debe responder del cumplimiento de la obligación principal con todo su patrimonio, el acreedor hipotecario debe optar por vías alternas al juicio especial hipotecario. En esta tesitura, al cumplirse la finalidad del juicio hipotecario al adjudicarse el bien inmueble objeto de la hipoteca, la circunstancia de que existan derechos a favor del acreedor hipotecario, no impide que se dicte una resolución que tenga por cumplida la sentencia dictada en el juicio natural o que declare la imposibilidad para cumplirla, dado que el bien hipotecado ya fue adjudicado y, por ende, el objeto principal del juicio hipotecario ya está satisfecho. Por otra parte, si la acreedora hipotecaria considera oportuno hacer efectivo el cobro del remanente porque el bien inmueble dado en garantía hipotecaria, no alcanzó a cubrir los montos materia de condena, estará en aptitud de elegir la vía en la que exigirá su pago, pero no en la vía de apremio, como continuación de la vía hipotecaria".

Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:

"REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el

legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral”.

Así también lo apoya la tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 2003 Tesis: VI.2o.C.356 C Pagina: 1821, que señala:

"REMATE. SU ADJUDICACIÓN POR EL EJECUTANTE DEBE PEDIRLA EN EL DESAHOGO DE LA DILIGENCIA QUE SE PRACTICA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE CONCLUIDO EL TÉRMINO PARA FORMULAR POSTURAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En los procedimientos de remate cuando el actor pretenda adjudicarse el bien objeto de la venta judicial, su solicitud debe realizarla precisamente en la diligencia o audiencia de remate, la cual tiene lugar inmediatamente después de que concluye el término de diez días que el artículo 601 del Código de Procedimientos Civiles señala para que los interesados en él planteen las posturas y realicen las pujas que consideren pertinentes. Lo anterior es así, pues en esa audiencia el Juez debe, de inicio, determinar si existen o no posturas que analizar, si las hubiere debe calificar cuáles resultan legales; de existir una o más que reúnan este requisito determinará a favor de quién se finca el remate; sin embargo, en ausencia de postores, en ese momento corresponderá al actor decidir si solicita la adjudicación del bien, o si, en su caso, se abre una nueva almoneda para continuar con el procedimiento de remate, de conformidad con los artículos 621 y 620, fracciones I y II, de la citada legislación”.

Se dejan a salvo los derechos del diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción III, 99, 105, 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, es de resolverse y así se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. Se aprueba el remate fincado a favor de la ciudadana ***** el siete de julio de dos mil veintiuno.

TERCERO. Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor de la ciudadana ***** el bien inmueble identificado como: *****; hasta por la cantidad **\$325,000.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, monto superior a las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

CUARTO. REQUIÉRASE la ciudadana ***** para que dentro del término de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente resolución, exhiba el certificado de entero correspondiente por la cantidad de **\$325,000.00 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** o en su defecto complemente la citada cantidad, toda vez que \$96,500.00 (NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que ya se encuentran depositados mediante certificado de entero número 218349, siendo el resto por **\$228,500.00 (DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, para que quede cubierto el monto total por el cual se finco el remate, con el apercibimiento que en caso omiso al pago total de la cantidad del remate, se actualizara la sanción prevista para la postora en términos de lo dispuesto por el artículo 752 en relación con el 747 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO. En consecuencia, una vez que se haya dado cumplimiento a lo anterior, remítanse los presentes autos a la Notaria Pública de elección de la ciudadana ***** para los efectos del otorgamiento de la escritura de pública respecto del bien inmueble adjudicado.

SEXTO. Asimismo, una vez consignado el precio de la venta judicial, requiérase a los demandados ***** y *****, para que en un plazo de **TRES DÍAS**, comparezcan a la Notaría Pública que designe la parte compradora, a efecto de que firmen la escritura correspondiente a favor de la ciudadana *****, apercibidos que de no hacerlo la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

SEPTIMO. Se dejan a salvo los derechos del diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

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