

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

VISTOS para resolver sobre la **Aprobación de Remate en Primera Almoneda** en autos del expediente número **258/2020** del **Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** por conducto de su apoderado legal contra *********, radicado en la Primer Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- En fecha veinte de octubre del dos mil veinte, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando al demandado ********* en términos del resolutivo cuarto, quinto, sexto y séptimo de la sentencia en cita, la que causo ejecutoria por auto de fecha seis de noviembre del dos mil veinte,

resolutivo que se tiene reproducido en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante acuerdo dictado el veinticuatro de noviembre del dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número **7640**, 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 el demandado no dio cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva dictada en su contra, asimismo se le tuvo por exhibido el certificado de libertad o gravamen del inmueble materia de la garantía hipotecaria expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, correspondiente al folio real ********* que exhibió en el escrito 7330.

3.- Por auto de fecha siete de diciembre del dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito 8146, suscrito por el abogado patrono de la parte actora por medio del cual

se revocó al perito valuator de este juzgado teniendo por designado a *****.

4.- Por auto de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 832, suscrito por el Ingeniero ***** perito designado por esta autoridad judicial, por medio del cual rindió el dictamen encomendado mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el dieciocho de marzo del año en cita, mismo que se mandó agregar al sumario y con el mismo se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

5.- Por auto de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 946, suscrito por el Ingeniero ***** perito designado por la parte actora, por medio del cual rindió el dictamen encomendado mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el diecinueve de marzo del año en cita, mismo que se mandó agregar a los autos y con el mismo

se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

6.- En acuerdo del veintitrés de abril del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito 2610, suscrito por la abogada patrono de la parte actora, por medio del cual se tuvo dando contestación a la vista respecto al dictamen rendido por el perito de este juzgado, manifestando que no era su deseo interrogar a los peritos designados en autos.

7.- En auto de fecha siete de mayo del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito 3105, suscrito por la abogada patrono de la parte actora, por medio del cual se le tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para que manifestase respecto a los avalúos de los peritos designados por este Juzgado ***** y *****, perito designado por la parte actora, teniéndose por conforme de los mismos y por perdido el derecho que le confiere el artículo 465 del Código Procesal Civil en vigor; por lo que se señaló fecha para el desahogo de la **audiencia de**

Remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado identificado como *****; con una superficie de seiscientos noventa y cinco metros sesenta centímetros cuadrados, registrado bajo el folio real electrónico inmobiliario *****, sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$5,260,000.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial fijado por el perito designado por la parte actora, 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.

8.- Con fecha siete de julio del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 5931, suscrito por la abogada patrono 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 dieciocho de junio del dos mil veintiuno.

9.- Por medio del Boletín Judicial número 7728 de fecha doce de mayo del dos mil veintiuno el actuario adscrito, procedió notificar al demandado *****, de la fecha señalada para el desahogo de la audiencia de remate en primera almoneda.

10.- En fecha catorce y veintitrés de julio del dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita fijó los edictos ordenados en autos en los estrados del juzgado y en las oficinas fiscales correspondientes.

11.- En escrito con número de cuenta 6620, suscrito por la abogada patrono de la actora, exhibió los edictos de fechas catorce y veintitrés de julio del dos mil veintiuno, publicados en el periódico Diario de

Morelos y boletín judicial números 7773 y 7780 los cuales de corren agregados a los autos.

12.- En audiencia del trece de agosto del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda en la que se le reconoció personalidad a la apoderada legal de la parte actora *****, en términos de la copia certificada del poder notarial número ***** de data *****, en la cual no compareció el demandado, a pesar de estar debidamente notificado 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:

C O N S I D E R A N D O

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

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 (...).

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 veinte de octubre del dos mil veinte 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 del dos mil veinte.

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 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 libraré 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 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 veinte de octubre del dos mil veinte, 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 \$ 4,605,412.20 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS 20/100 M.N.), la cual se compone de saldo insoluto, intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos de cobranza 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: *****. Dicho inmueble se encuentra inscrito en lo individual el Registro Público de la Propiedad y Comercio del

Estado, bajo el folio electrónico inmobiliario número
*****.

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 trece de agosto del dos mil veintiuno, se verificó dando cumplimiento a los requisitos que establecen los dispositivos **746, 747 y 748** del Código 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", en el Juzgado de la jurisdicción del inmueble materia de remate y en las Oficinas Fiscales del Municipio de Jiutepec, Morelos, a fin de convocar postores.

En esa tesitura, en el caso concreto se han cumplido con los requisitos necesarios exigidos por el artículo 746 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud que existe en autos el certificado de libertad o de gravamen

emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que consta el gravamen que reporta el inmueble materia de la presente Litis a favor de la parte actora, el avalúo pericial que sirvió de base para fijar la postura legal, mismo que no fue impugnado por las partes, por lo que se les tuvo por conformes con la conclusión del mismo, las publicaciones correspondientes, hechas tanto en el Boletín judicial, así como en el periódico de "El Diario de Morelos" y la fijación de edictos en las oficinas fiscales del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, convocándose postores y anunciándose la celebración del remate en primera almoneda.

Ahora bien, es de señalar que no obstante la debida publicidad que se dio al remate, a la citada audiencia no compareció postor alguno; asimismo, en uso de la voz la apoderada legal de la parte actora solicito:

*“...Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo **747 fracción V y 748 fracción VII** del Código Procesal Civil, que vista la*

constancia que antecede y ante la ausencia de postores a la presente almoneda y con el propósito de cubrir las prestaciones reclamadas que la parte demandada adeuda a mi Representada, solicito se adjudique a favor de la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, el bien inmueble objeto de este remate en las 2/3 partes del valor fijado en autos que sirvió de base para el remate sobre la cantidad de **\$5,260,000.00 (CINCO MILLONES DOCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**; es decir se adjudique en la cantidad de **\$3,506,666.66, (TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, toda vez que la sentencia definitiva de fecha veinte de octubre del año dos mil veinte, condena al demandado a pagar la cantidad de **\$4,605,412.20 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de pago de capital insoluto, concepto de intereses ordinarios y por concepto de gastos de cobranza e IVA sobre los gastos de cobranza, y toda vez que existe un saldo o remanente respecto a la cantidad en que se adjudica de **\$1,098,745.54 (UN MILLON NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 54/100 m.n.)**, por

*lo tanto, pido se dejen a salvo los derechos solicitar una nueva ejecución forzosa con fundamento en el artículo **762** del Código Procesal Civil; solicitando atentamente se declare fincado el remate a favor de la Institución que represento y en su oportunidad se dicte auto aprobatorio de remate correspondiente...”*

Asimismo consta de autos que la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, tiene a su favor la cantidad líquida de **\$4,605,412.20 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS 20/100 M.N.)** derivada de la suma de cantidades liquidadas a que fue condenado el demandado *********, por concepto de pago de capital insoluto, concepto de intereses ordinarios y por concepto de gastos de cobranzas e IVA sobre los gastos de cobranzas, mediante fallo de fecha veinte de octubre del dos mil veinte, monto que es evidentemente superior a las dos terceras partes del valor del bien inmueble hipotecado que se fijó como postura legal del presente remate,

siendo la cantidad de **\$5,260,000.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el valor comercial fijado por el perito designado por la parte actora, resultando de las dos terceras partes del mismo la cantidad de **\$3,506,666.66 (TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, cantidad por la que la parte actora solicito se le adjudicara el inmueble objeto de garantía hipotecaria en el presente asunto.

Por lo tanto, con fundamento en la fracción VIII del artículo 748 del Código Procesal Civil, resulta procedente aprobar el remate en primera almoneda y adjudicar a favor de la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, el bien inmueble identificado como: *********. Dicho inmueble se encuentra inscrito en lo individual el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el folio electrónico inmobiliario número *********, por las dos terceras partes de la cantidad de

\$5,260,000.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) postura legal fijada, arrojando tal operación salvo error aritmético el de la cantidad de **\$3,506,666.66 (TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble por el perito de la parte actora; en consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a la parte demandada *********, para que dentro del plazo legal de **TRES DÍAS**, comparezca ante la Notaria que designe la parte actora, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble detallado en líneas que anteceden a favor de la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, apercibido que en caso de no hacerlo, esta autoridad judicial la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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 (10º) 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 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.3°.C.121 C (10º) 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”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 737, 739, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

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 EN PRIMERA ALMONEDA**, respecto del bien inmueble materia de la presente controversia y objeto de garantía hipotecaria, por la cantidad de **\$3,506,666.66 (TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble como postura legal de **\$5,260,000.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

TERCERO. Se adjudica, a favor de la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA**

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, el bien inmueble identificado como: *****. Dicho inmueble se encuentra inscrito en lo individual el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** , por la cantidad de **\$3,506,666.66 (TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble como postura legal, en términos del cuerpo del presente fallo.

CUARTO. En consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo **REQUIÉRASE** al ciudadano ***** para que dentro del término de **TRES DÍAS**, comparezca ante la Notaria Pública que designe la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, por conducto de su apoderado legal, a otorgar la escritura de adjudicación del bien inmueble citado en líneas que anteceden, apercibido

que en caso de no hacerlo la suscrita juzgadora la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO. Respecto al remanente a favor de la parte actora, se deja incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente en los términos precisados en el último considerando de la presente interlocutoria.

SEXTO. 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 Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.