



**Jiutepec, Morelos a veintiuno de junio de dos mil
PODER JUDICIAL veintiuno.**

VISTOS para resolver sobre la **Aprobación de Remate en Segunda Almoneda**, en el Juicio Especial Hipotecario, que promueve el **INSTITUTO MEXICANO DE SEGURO SOCIAL (IMSS)** por conducto de su Apoderado legal, contra ***** y *****, expediente número **392/2005**, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; Y,

RESULTANDOS

Antecedente. Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran dentro de los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

1. Interposición de demanda, radicación y sentencia.

Mediante escrito presentado el **veintiséis de septiembre de dos mil cinco, compareció *******, **Apoderada Legal del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** demandando en la **vía especial hipotecaria de ***** y *******, fundando su acción hipotecaria mediante la exhibición de la escritura pública número ***** volumen ***** página ***** de fecha ***** pasada ante el Notario Público número 01 de la Demarcación Notarial en Xochitepec, Morelos Licenciado Raúl González Velázquez, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número ***** a foja ***** del libro ***** Volumen ***** Sección ***** de fecha de registro *****; demandando en la vía Especial Hipotecaria de ***** y ***** las pretensiones indicadas en el escrito inicial de demanda, manifestó los hechos en los que sustento sus pretensiones mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones, exhibió los documentos descritos en el sello fechador e invoco el derecho que considero aplicable al caso.

En auto de **tres de octubre de dos mil cinco**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose expedir la cedula hipotecaria por cuadruplicado y en el domicilio señalado por los promoventes, se ordenó emplazar a la demandada para que en el plazo legal de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento que tuvo lugar el día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve.

Seguida la secuela procedimental, en sentencia definitiva de fecha veintidós de junio de dos mil diecisiete, se indicó que el **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)**, si justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de los demandados ***** y *****; por las razones expuestas en los Considerandos del fallo.

Asimismo, se **declaró vencido anticipadamente** el plazo convenido en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado entre **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)** en su carácter de acreditante y los Ciudadanos ***** y ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, que consta en la **Escritura Publica** número *****volumen ***** , página ***** , de fecha ***** , pasada ante el Notario Público número 01 de la Demarcación Notarial en Xochitepec, Morelos Licenciado Raúl González Velázquez, , en el que se hizo constar entre otras cosas, el **Contrato de Otorgamiento de Crédito con Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)**, en lo sucesivo "LA ACREDITANTE" y por la otra ***** y ***** , en su carácter de **acreditado** y garante hipotecario, mismo que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número ***** , a foja ***** , del libro ***** , Volumen ***** , Sección ***** , de fecha de registro ***** .

Consecuentemente, **se condenó** a ***** y ***** , a **pagar** al **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)**, o



PODER JUDICIAL

a quien sus derechos represente: la cantidad de \$85,970.63 (OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 63/100 M.N.) por concepto de suerte principal.

También, se condenó a los demandados ***** y ***** al **pago** de la cantidad de \$33, 987.69 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 69/100 M.N.) por concepto de los frutos o rendimientos generados por el capital mutuado a partir del dieciséis de junio de dos mil uno al treinta de abril del año dos mil cinco, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia al efecto se formule.

se condenó a los demandados ***** y ***** al pago de los **intereses moratorios**, al tipo de los intereses bancarios pactados a partir del día dieciséis de junio del año dos mil uno, hasta el pago total del adeudo, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia al efecto se formule, esto acorde a lo pactado en la cláusula tercera del documento básico de la pretensión.

Incidente que se promovió en fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, dictándose resolución interlocutoria el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, la cual declaro procedente el incidente de liquidación de intereses moratorios a razón del 9% (NUEVE POR CIENTO) ANUAL, aprobándose por la cantidad de \$292,326.76 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 76/100 M.N.) generados a partir del dieciséis de junio de dos mil uno, al diecisiete de agosto de dos mil dieciocho.

De igual manera al pago del 100% por concepto de primas del seguro de vida y daños contratado por el instituto, por el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria, por la cantidad de \$555.80 (QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 80/100 M.N.) y el seguro de daños por la cantidad de \$270.00. (DOSCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.), lo anterior conforme al pacto estipulado en el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, generados a partir del dieciséis de junio de dos mil uno, al treinta de abril de dos mil cinco según certificación expedida por funcionario facultado del INSTITUTO

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

MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL y que no fue objetado por la contraria, así como a lo pactado en la cláusula segunda del documento base de la acción.

También, por serles adversa la resolución a los demandados ***** y *****, se les condeno al **pago de gastos y costas** originados en la instancia.

2. **Causa ejecutoria.** En auto de veintisiete de febrero de dos mil dieciocho, atento a la certificación secretarial, toda vez que había transcurrido con exceso el plazo concedido a las partes para impugnar la sentencia definitiva dictada el veintidós de junio de dos mil diecisiete, se declaró que la misma había causado ejecutoria, considerándose elevada a la categoría de cosa juzgada.

3. **Preparación de ejecución forzosa.** Mediante auto de fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora promoviendo la ejecución forzosa de la sentencia definitiva dictada el veintidós de junio de dos mil diecisiete, esto en virtud de que los demandados no dieron cumplimiento voluntario de pago alguno de lo sentenciado, en términos del numeral 694 del Código Procesal Civil en Vigor, a efecto de preparar el trance y remate del bien inmueble hipotecado; asimismo se tuvo al accionante por designado de su parte perito valuador al Ingeniero ***** y se nombró por parte de este órgano jurisdiccional al Licenciado ***** requiriendo a los demandados para que designaran perito de su parte, apercibidos que en caso omiso se les tendría por conformes con el emitido por el perito de este juzgado.

4.- En escrito presentado el veintidós de marzo de dos mil diecinueve, con número de cuenta 3610, suscrito por el Ingeniero ***** perito designado de la parte actora, por medio del cual presento el dictamen encomendado; mismo que ratifico ante la presencia judicial el veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

Y por auto del veintiocho de marzo del año en cita, se tuvo al citado perito por presentado con el dictamen emitido, con el mismo se mandó dar vista a las partes para que manifestarían lo que a su derecho conviniera.



PODER JUDICIAL

5. Por auto de fecha veinticinco de abril de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 4779, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, previa certificación secretaria se tuvo por perdido el derecho de los demandados para designar perito valuador de su parte, teniéndoles por conformes con el que emita el perito designado por este juzgado.

6. En escrito presentado el cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, con número de cuenta 9747, suscrito por el Licenciado ***** perito designado por este juzgado, por medio del cual presento el dictamen encomendado; mismo que ratifico ante la presencia judicial el mismo día de su presentación.

Y por auto del cinco de septiembre del año en cita, se tuvo al citado perito por presentado con el dictamen emitido, con el mismo se mandó dar vista a las partes para que manifestarían lo que a su derecho conviniera.

7. En acuerdo del veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 13563, suscrito por el apoderado legal de la 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 trece de noviembre de dos mil diecinueve, correspondiente al folio real *****.

8. En acuerdo del ocho de enero de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 131, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, previa certificación secretarial se tuvo por perdido el derecho a los demandados para contestar la vista ordenada en autos en relación con el dictamen emitido por el perito valuador designado por este juzgado. Así también se señaló fecha para la audiencia de remate en primera almoneda respecto al bien inmueble identificado como *****, con área común del régimen con datos de Registro de la Propiedad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, A foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; Datos de Registro de Hipoteca; inscrita en el Registro

Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, a foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; sirviendo de postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$365, 000.00 (TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad resultante del valor comercial que fijo el perito designado por este juzgado, se mandó citar a las partes así como la publicación de edictos en el boletín judicial, en el periódico La Unión de Morelos, en los Estados del juzgado y en las oficinas fiscales correspondientes a la localidad del inmueble a rematar.

9.- En fechas cinco y diecisiete de noviembre de dos mil veinte, el Actuario adscrito fijo los edictos ordenados en autos en los Estrados de este juzgado así como en la oficina fiscal del Municipio de Jiutepec, Morelos.

10. En escrito con número de cuenta 7862, suscrito por el apoderado legal de la actora, exhibiendo las publicaciones hechas en el boletín judicial números 7625 y 7632 y los publicados en el periódico La Unión de Morelos, de fechas cinco y diecisiete de noviembre de dos mil veinte.

11. **Audiencia de Remate.** El día cuatro de diciembre de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que compareció el apoderado legal de la parte actora Licenciado *****, no así la parte demandada ***** y *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como de autos consta.

Acto seguido y una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 748 fracción II de la ley procesal de la materia, a efecto de que comparecieran postores, se concedió el uso de la palabra al apoderado legal de la parte actora quien manifestó: "*Que en virtud de la incomparecencia de postor alguno al presente remate solicito a su señoría saque a segunda almoneda publica, solicitando señale día y hora para tal efecto y ordene la publicación de los edictos correspondientes, asimismo señale que deberá ser con una rebaja del 20% (veinte por ciento) del valor que le señalo el perito designado por este Juzgado.....*"; por lo que



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

se acordó y se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de **PODER JUDICIAL-VENTA JUDICIAL EN SEGUNDA ALMONEDA**, del bien inmueble

hipotecado ubicado como *****; sirviendo como postura legal la cantidad de **\$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.); con rebaja de un 20% (veinte por ciento) de la tasación.** Para la debida preparación de la diligencia en comento, se ordenó anunciar la venta del mencionado bien inmueble en la forma legal que corresponde, convocándose a postores por medio de edictos que deberán publicarse por en el Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia en el periódico la "Unión de Morelos", así como en las oficinas fiscales correspondientes a la localidad del inmueble a rematar y en los Estrados de este Juzgado, de igual manera, se mandó citar a las partes contendientes.

12. En escrito con número de cuenta 4555, suscrito por el apoderado legal de la actora, exhibiendo las publicaciones hechas en el boletín judicial números 7729 y 7736 y los publicados en el periódico La Unión de Morelos, de fechas trece y veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.

13. En fechas trece y veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, el Actuario adscrito fijo los edictos ordenados en autos en los Estrados de este juzgado, así como en la oficina fiscal del Municipio de Jiutepec, Morelos.

14. **Audiencia de Remate.** El día dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de Remate en Segunda Almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que compareció el apoderado legal de la parte actora Licenciado *****, no así la parte demandada ***** y *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como de autos consta.

Acto seguido y una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 748 fracción II de la ley procesal de la materia, a efecto de que comparecieran postores, se concedió el uso de la palabra al apoderado legal de la parte actora quien manifiesto: "*Que en virtud de que la*

presente audiencia no compareció postor alguno y toda vez que de acuerdo a las cantidades señaladas tanto en la sentencia definitiva con el incidente de liquidación respectivo resulta ser inferior al monto por el cual se fijó el valor de la presente almoneda siendo esta la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.) con rebaja del 20% de la tasación siendo esta la cantidad de \$194, 666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M. N.) solicito a su señoría autorice la adjudicación del inmueble objeto del presente juicio a favor de mi representado INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL en términos del artículo 747 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en tal virtud una vez dictada la resolución correspondiente mediante el cual se finque la adjudicación solicitada se requiera a la parte contraria dentro del término que considere prudente, tire la escritura correspondiente a favor del actor en caso de negativa u omisión lo haga su señoría....."; por lo que se acordó y por permitirlo el estado procesal de los autos se mandó ponerlos a la vista a efecto de resolver sobre la adjudicación solicitada por la parte actora, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Competencia y vía. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente remate en segunda almoneda de conformidad en lo expuesto en los artículos 689, 690, 692 fracción I, 693 fracción I, artículo último que a la letra dice: "*Órganos competentes para la ejecución forzosa. 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...*", pues como se advierte de autos este Juzgado conoció y resolvió el presente juicio en definitiva, tal y como lo prevé el citado artículo.

II. La vía elegida es la correcta, atendiendo a lo dispuesto por el precepto **737** párrafo primero del Código Procesal Civil del Código Civil



PODER JUDICIAL

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. Marco Jurídico. Son aplicables del Código Procesal Civil los artículos que a la letra indican:

"ARTICULO 737.- *Procedencia de las ventas y remates judiciales. 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. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa."*

"ARTICULO 738.- *Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. La venta o adjudicación no podrá ordenarse sino después de transcurridos diez días del embargo, con excepción de los casos en que se trate de dinero efectivo o de bienes susceptibles de rápido demérito o de deterioro. En el primer caso, puede hacerse desde luego la adjudicación al acreedor, si se trata de ejecución de sentencia; y en el segundo, deberá autorizarse inmediatamente la venta por conducto del depositario o de la persona que determine el Juez, sin avalúo ni subasta y en las mejores condiciones que puedan lograrse en el mercado."*

"ARTICULO 739.- *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."*

"ARTÍCULO 740.- *Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes: I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y, II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo. Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al*

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 (...).

exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.”

"ARTICULO 747.- *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.”*

"ARTICULO 748.- *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.”*



PODER JUDICIAL

EXP. N° 392/2005-1.
Instituto Mexicano del Seguro Social
Vs

JUIICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
**APROBACIÓN DE REMATE EN
PRIMERA ALMONEDA**

"EI ARTICULO 750.- Segunda almoneda. La segunda almoneda se verificará de acuerdo con las mismas reglas del artículo 747 de este ordenamiento; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior

Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas."

IV. Estudio del remate. De los citados preceptos legales se desprende si en la primera subasta no hubiere licitadores, el actor podrá pedir una segunda subasta, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas.

Bajo esa óptica, previo estudio exhaustivo de todas y cada una de las constancias que obran en el sumario, se colige que se ha cumplido con las formalidades exigidas por la ley de la materia de acuerdo con los dispositivos invocados en líneas que anteceden, siendo dable aprobar el remate en segunda almoneda celebrado en diligencia de fecha dieciséis de junio del dos mil veintiuno, ello en atención a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas:

Obra en autos el avalúo pericial suscrito por el Ingeniero ***** perito designado de la parte actora, en el que determino un valor comercial del inmueble hipotecado materia del presente juicio, en la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); por su parte, el Licenciado ***** perito designado por este juzgado, el cual presento su dictamen el cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, y en la misma fecha de su presentación fue ratificado ante la presencia judicial por su emisor; el cual no fue impugnado por ninguna de las partes, teniéndolos por conformes con el contenido de dicho avalúo, en el que se estimó como valor comercial del inmueble que nos ocupa la cantidad de \$365,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) el cual por ser el valor más alto se determinó como postura legal, dictamen pericial (visible a fojas 419 a 434 del expediente génesis); dictamen que fue emitido por profesionista que cuenta con la

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

experiencia y práctica en el ejercicio de su servicio con la única finalidad de prestar auxilio a esta resolutora, además de que el referido dictamen se encuentra ratificado por su emisor, reuniendo los requisitos legales que la norma de la materia dispone, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio, en términos de los preceptos legales contenidos en los artículos 458, 465 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así también, se advierte del sumario las publicaciones respectivas de los edictos ordenados para la celebración de la Segunda Almoneda, tanto en el boletín judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia, así como en el periódico "La Unión de Morelos"; en fechas trece y veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno y las publicaciones fijadas en los estrados de este Juzgado y en la oficina fiscal del Municipio de Jiutepec, Morelos.

De igual forma, obra en autos, el certificado de libertad o de gravamen por diez años anteriores, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, correspondiente al folio real *****, respecto del bien inmueble sujeto a subasta en el presente juicio.

Ante estas circunstancias, atendiendo a que en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día cuatro de diciembre de dos mil veinte, se hizo constar que compareció el apoderado legal la parte actora, no así los demandados, ni tampoco compareció postor alguno, la parte actora por conducto de su abogado patrono manifestó lo siguiente: *"...Que en virtud de la incomparecencia de postor alguno al presente remate solicito a su señoría saque a segunda almoneda publica, solicitando señale día y hora para tal efecto y ordene la publicación de los edictos correspondientes, asimismo señale que deberá ser con una rebaja del 20% (veinte por ciento) del valor que le señalo el perito designado por este Juzgado....."*; por lo que se acordó y se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de **VENTA JUDICIAL EN SEGUNDA ALMONEDA**, del bien inmueble hipotecado ubicado como *****, sirviendo como postura legal de la cantidad de **\$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL**



TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.); con PODER JUDICIAL rebaja de un 20% (veinte por ciento) de la tasación. Para la

debida preparación de la diligencia en comento, se ordenó anunciar la venta del mencionado bien inmueble en la forma legal que corresponde, convocándose a postores por medio de edictos que deberán publicarse por en el Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia en el periódico la "Unión de Morelos", así como en las oficinas fiscales correspondientes a la localidad del inmueble a rematar y en los Estrados de este Juzgado, de igual manera, se mandó citar a las partes contendientes.

Por lo que en audiencia celebrada el dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **Remate en Segunda Almoneda**, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que compareció el apoderado legal de la parte actora Licenciado *****, no así la parte demandada ***** y *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como de autos consta.

Acto seguido y una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 748 fracción II de la ley procesal de la materia, a efecto de que comparecieran postores, se concedió el uso de la palabra al apoderado legal de la parte actora quien manifestó: "*Que en virtud de que la presente audiencia no compareció postor alguno y toda vez que de acuerdo a las cantidades señaladas tanto en la sentencia definitiva con el incidente de liquidación respectivo resulta ser inferior al monto por el cual se fijó el valor de la presente almoneda siendo esta la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.) con rebaja del 20% de la tasación siendo esta la cantidad de \$194, 666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.) solicito a su señoría autorice la adjudicación del inmueble objeto del presente juicio a favor de mi representado INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL en términos del artículo 747 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en tal virtud una vez dictada la resolución correspondiente mediante el cual se finque la adjudicación solicitada se requiera a la parte contraria dentro del término que considere prudente,*

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

tire la escritura correspondiente a favor del actor en caso de negativa u omisión lo haga su señoría.....”;

En esas condiciones, y advirtiendo de las manifestaciones realizadas por el apoderado legal de la parte actora, el cual solicito la adjudicación del inmueble materia del presente remate siendo el identificado como *****; propiedad que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, A foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; Datos de Registro de Hipoteca; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, a foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; asimismo, dicho apoderado fundo su petición de adjudicación en que no compareció postor alguno a la almoneda y que de acuerdo con las cantidades señaladas en la sentencia definitiva y que en el incidente de liquidación respectivo resulto inferior el valor que sirvió de base para esta almoneda, siendo la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.) con rebaja del 20% de la tasación siendo esta la cantidad de \$194,666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.), lo cual resulta procedente, en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que dice: *“...Segunda almoneda. La segunda almoneda se verificará de acuerdo con las mismas reglas del artículo 747 de este ordenamiento; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior. Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas..”*; hipótesis esta última que se actualiza en el presente caso, ya que como consta en la audiencia del dieciséis de junio de dos mil veintiuno, no se presentaron postores y el compareciente apoderado de la parte actora solicito la adjudicación del bien subastado a favor de su representado por la



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

PODER JUDICIAL cantidad de **\$194, 666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)** resultante

de la rebaja del 20% (VEINTE POR CIENTO) de la que resulto de las dos terceras partes de la postura legal siendo la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.); por lo que se han colmado 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, que comprende un periodo de diez años anteriores a la fecha de su emisión, en el que consta el gravamen que reporta el inmueble materia de la presente Litis; 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 conforme con la conclusión del mismo; las publicaciones correspondientes, hechas tanto en el Boletín Judicial, así como en el periódico de "La Unión de Morelos", convocándose postores y anunciándose la celebración del remate en segunda almoneda.

Considerándose el valor pericial asignado al inmueble fue la cantidad de \$365, 000.00 (TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y la postura legal es la cantidad equivalente a la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.), y por tratarse de la segunda almoneda la cual se verifica con una rebaja del 20% (VEINTE POR CIENTO) de la citada cantidad, siendo esta de **\$194, 666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)** por tanto, resulta procedente aprobar el remate en segunda almoneda y adjudicar a favor del **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)** parte actora, el bien inmueble identificado como Casa habitación consistente en el *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, A foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; Datos de Registro de Hipoteca: inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, a foja

*****, del tomo/libro ***** , volumen ***** , sección ***** , de fecha ***** , por la cantidad de **\$194, 666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M. N.)** resultante de la rebaja del 20% (VEINTE POR CIENTO) sobre la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M. N.) monto que sirvió de base para el remate, al constituir las dos terceras partes del precio fijado en el avalúo al bien inmueble hipotecado. Lo anterior, en virtud de que de lo sumado de las cantidades condenadas a pagar los demandados en sentencia definitiva de veintidós de junio de dos mil diecisiete, e interlocutoria del veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, se desprende que adeudan a la actora el monto de \$413,110.88 (CUATROCIENTOS TRECE MIL CIENTO DIEZ PESOS 88/100 M.N.).

En consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a la parte demandada ***** y ***** , para que comparezcan ante la Notaria Pública que designe la parte actora, en el plazo de **CINCO DÍAS**, a fin de otorgar la escritura pública de adjudicación del bien inmueble antes mencionado, a favor de la parte actora **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)**, apercibidos 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.

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 constrictó 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



PODER JUDICIAL

EXP. N° 392/2005-1.
Instituto Mexicano del Seguro Social
Vs

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
**APROBACIÓN DE REMATE EN
PRIMERA ALMONEDA**

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 posturas, 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”.

Así también, resulta aplicable invocar la jurisprudencia que a la letra dice:

Registro digital: 166571. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/64. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1484. Tipo: Jurisprudencia.

REMATE EN ÚLTIMA ALMONEDA. EL PRECIO EN QUE SE ADJUDIQUE EL BIEN EMBARGADO, NO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR, SINO DE LA DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY.

Conforme a los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, 571, 573, 575, 582 y 583 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria al primero, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del avalúo, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas, y el ejecutante puede tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieron, sin necesidad de consignar el depósito necesario que se

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

exige a los postores para garantizar su postura. Cuando no haya postor, el ejecutante puede pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen a remate a una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación, y si en esta última tampoco hay postores, el actor puede pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas. Las disposiciones relativas a que el inmueble embargado se saque a remate convocando a postores en subasta pública y se adjudique al mejor postor, así como que sea postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo, que ante la ausencia de postores se saque a remate en una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento del precio de avalúo, y que el ejecutante pueda solicitar que se le adjudique el bien inmueble en el precio que sirvió de base para la subasta; concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que como se trata de una venta forzosa, el precio en que se venda el inmueble embargado no depende de la voluntad del deudor, sino de la disposición expresa de la ley, y el ejecutante, aun sin cumplir con los requisitos que la ley exige para los postores, puede solicitar que le sea adjudicado el bien en el precio fijado como base para el remate en la última almoneda.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2603/99. Guadalupe Elsa Álvarez Jiménez. 9 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Amparo en revisión 105/2007. Adriana Rosalía Moctezuma Chavarría. 11 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo en revisión 113/2008. Alberto Eduardo Gayou Coria y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Amparo en revisión 384/2008. Raymundo Cervantes Ruano. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretaria: Rosa María Martínez Martínez.

*Amparo en revisión 75/2009. *****. 23 de abril de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.*

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



PODER JUDICIAL

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**."

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 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 parte actora **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)** en audiencia de remate en segunda almoneda celebrada el dieciséis de junio de dos mil veintiuno.

TERCERO. Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor de la parte actora **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)** el bien inmueble identificado como: *****; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, A foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****; Datos de Registro de Hipoteca; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro *****, a foja *****, del tomo/libro *****, volumen *****, sección *****, de fecha *****, con folio real electrónico: *****; hasta por la cantidad de **\$194,666.67 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)** resultante de la rebaja del 20% (VEINTE POR CIENTO) sobre la cantidad de \$243,333.33 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100M. N.), monto que sirvió de base para el remate, al constituir las dos terceras partes del precio fijado en el avalúo al bien inmueble hipotecado.

CUARTO. En consecuencia, remítanse los presentes autos a la Notaria Pública de elección de la parte actora, para los efectos del otorgamiento de la escritura de adjudicación respecto del bien inmueble adjudicado.

QUINTO. Requírase a los demandados ***** y *****, para que en un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezcan a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firmen la escritura correspondiente a favor del **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)**, apercibidos que de no hacerlo la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

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