



PODER JUDICIAL

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

Xochitepec, Morelos, a los catorce días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente radicado bajo el número 779/2017 relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado, contra ***** para resolver la adjudicación solicitada por el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado, en audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y:

R E S U L T A N D O S :

1.- SENTENCIA DEFINITIVA DEL PRESENTE JUICIO.- Mediante sentencia definitiva de *diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve*, se resolvió el fondo del presente juicio, condenando a ***** al pago de la suerte principal y accesorios, misma que fue aclarada en auto de *veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve*.

2.- DEFINITIVIDAD.- En auto de *quince de octubre de dos mil diecinueve*, se declaró que la sentencia definitiva emitida en juicio, había causado ejecutoria.

3.- EJECUCIÓN.- En auto de *seis de noviembre de dos mil diecinueve*, se inició la ejecución forzosa de la sentencia definitiva.

4.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN.- En auto de *veinticuatro de febrero de dos mil veinte*, se tuvo por exhibido el certificado de gravamen del inmueble hipotecado.

5.- DICTAMEN DE VALUACIÓN.- En auto de *cinco de marzo de dos mil veinte*, se tuvo por rendido el peritaje en materia de valuación del experto designado por esta autoridad **Arquitecto *******, mismo que fue ratificado en misma fecha, con el cual, se ordenó dar vista a las partes, para que manifestarán lo que a su derecho correspondiera por plazo de tres días.

6.- JUNTA DE PERITOS.- El *nueve de noviembre de dos mil veinte*, se desahogó la junta de peritos, respecto el avalúo del inmueble hipotecado.

7.- REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.- En auto de *diez de marzo de dos mil veintiuno*, se señaló día y hora para el remate en primer almoneda del inmueble materia de juicio.

8.- PUBLICIDAD.- En auto de *uno de junio de dos mil veintiuno*, se tuvieron por exhibidos los edictos para dar publicidad al procedimiento de ejecución que nos ocupa, respecto la primera almoneda.

9.- AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA y TURNO PARA RESOLVER.- En audiencia de *ocho de junio de dos mil veintiuno*, **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado, solicitó la adjudicación del inmueble hipotecado a su favor, por lo que una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos para emitir la resolución correspondiente, lo que se hace al tenor siguiente, y:

CONSIDERANDOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este *Juzgado* es competente para conocer y resolver la solicitud sometida a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y 693 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, este último que refiere:

..."**ARTICULO 693.-** 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...."

De lo anterior, se advierte que es competente el juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto a la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria.

El procedimiento que nos ocupa, se basa en la sentencia definitiva emitida el *diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve*, aclarada el *veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve*, misma que causo ejecutoria el *quince de octubre de dos mil diecinueve*, consecuentemente, este *Juzgado* resulta competente para conocer sobre la adjudicación solicitada, al haber conocido la primer instancia.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA. Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta la acción ejercitada, lo cual se realiza previamente al estudio del remate solicitado, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal



PODER JUDICIAL

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

que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los siguientes numerales del Código Procesal Civil, que disponen:

..."**ARTICULO 633.-** Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, **se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados.** La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

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..."

Por tanto, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, en términos de los numerales citados, de la Ley Procesal de la materia.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- En este apartado se analizará la personalidad y legitimación procesal.

a) Personalidad de las partes: Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

En este orden, la personalidad de ***** como apoderado del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, se encuentra acreditada con la siguiente documental:

- Copia certificada del instrumento ***** , del Protocolo del Notario Público número 44 del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, pasada ante la Fe Pública del Notario número 33 de la Ciudad de México.

Probanza a la cual se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a favor de entre otros ***** .

b) Legitimación para solicitar la ejecución.- Se debe establecer la legitimación de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, disertación que se encuentra contemplada en los artículos 191 y 690 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, como lo sustenta la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época Registro: 189294 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001



PODER JUDICIAL

Materia(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206 Página:
1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En el caso, por cuanto a la **legitimación activa y pasiva** de las partes, se encuentra acreditada con la sentencia definitiva emitida el *diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve*, aclarada el *veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve*, misma que causó ejecutoria en auto de *quince de octubre de dos mil diecinueve*, documentales e instrumental de actuaciones a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, con las cuales se acredita la legitimación activa del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** al ejercer un derecho suficiente determinado en la resolución pronunciada en el asunto que nos ocupa.

De igual manera, se acredita la legitimación pasiva de ***** al ser la persona que le corresponde satisfacer el derecho reclamado por la parte actora.

No pasa por alto, para esta autoridad que, el auto emitido el *quince de octubre de dos mil diecinueve*, que declaró ejecutoriada la sentencia definitiva emitida en juicio, efectuó el cómputo para que ***** , impugnara dicha determinación, por el plazo de **cinco días**, sin embargo, tomando en consideración que la parte demandada fue emplazada por edictos, existe plazo especial para interponer el recurso de apelación, esto es, de **sesenta días**, conforme al numeral 534 fracción III del Código Procesal Civil, sin embargo, durante el proceso de ejecución materia de análisis, feneció el plazo de **sesenta días**, para que, el demandado interpusiera el medio ordinario de defensa, consecuentemente **no obstante que el auto emitido el quince de octubre de dos mil diecinueve, tenga el error de computo antes aludido, dicha determinación no impide el pronunciamiento de la resolución que nos atiende, toda vez, que durante el proceso de ejecución feneció el plazo para que ***** , interpusiera el recurso de apelación contra la sentencia definitiva emitida en juicio, por tanto, no se causó ningún perjuicio a la parte demandada, ya que, omitió impugnar el auto de quince de octubre de dos mil diecinueve y prescindió de oponerse a la ejecución que nos atiende.**

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:

Registro digital: 194479 Instancia: **Segunda Sala**
Novena Época Materias(s): Común, Constitucional
Tesis: 2a./J. 18/99 Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta. Tomo IX, Marzo de 1999,
página 300 Tipo: Jurisprudencia

**VIOLACIONES PROCESALES. PARA RECLAMARLAS EN
AMPARO DIRECTO CONTRA LEYES CON MOTIVO DE
UN ACTO DE APLICACIÓN DENTRO DE UN
PROCEDIMIENTO, DEBEN AFECTAR LAS DEFENSAS DEL
QUEJOSO Y TRASCENDER AL RESULTADO DEL FALLO.**

Conforme a lo que establece el artículo 158 de la ley reglamentaria de los preceptos 103 y 107 constitucionales, cuando dentro del juicio surjan cuestiones, que no sean de imposible reparación, sobre constitucionalidad de leyes, tratados internacionales o reglamentos, sólo podrán hacerse valer en el amparo directo que proceda en contra de la sentencia definitiva, laudo o resolución que ponga fin al juicio. Esta hipótesis implica que cuando el acto dentro del juicio tenga la característica de imposible reparación, será procedente el juicio de amparo indirecto conforme al supuesto previsto en el artículo 114, fracción I, de la ley de la materia. Asimismo, que si se trata de un acto dentro de juicio, como acto de aplicación de una ley, tratado internacional o reglamento, para ser examinable en el juicio de amparo directo, debe incidir en la afectación a las defensas del quejoso y trascender al resultado del fallo, porque del análisis armónico y sistemático de lo dispuesto en los artículos 158 y 166, fracción IV, de la Ley de Amparo se observa que debe precisarse con claridad en qué consiste el acto de aplicación, en su caso cuál es el precepto o preceptos aplicados, y deben expresarse los conceptos de violación relativos, a fin de que el Tribunal Colegiado pueda calificar esa constitucionalidad en la parte considerativa de la sentencia. Pero, para que proceda el análisis de la constitucionalidad de la ley, tratado internacional o reglamento, con motivo de su aplicación en un acto dentro de juicio, es preciso que éste constituya una violación procesal que afecte las defensas del quejoso y trascienda al resultado del fallo, porque los actos dentro de juicio que no son de imposible reparación y no tengan como consecuencia directa e inmediata la afectación de las defensas del quejoso y que trasciendan al resultado del fallo, no causan perjuicio jurídico que legitime para provocar que se califique la constitucionalidad de la ley, porque finalmente lo que le causa agravio es lo resuelto en la sentencia definitiva, laudo o resolución que puso fin al juicio. Lo anterior es congruente con el objeto del juicio de amparo directo, pues una ejecutoria que conceda el amparo anula la sentencia, el laudo o la resolución que puso fin al juicio o bien ordena la reposición del procedimiento



a partir del acto procesal que produjo la afectación a las defensas del quejoso y trascendió al resultado del fallo.

PODER JUDICIAL

IV.- ESTUDIO DE LA ADJUDICACIÓN.- Resulta aplicable la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 14, 16, y 17
- Del Código Procesal Civil numerales 630, 738, 740, 746, 747, 748, 751 y 752.

Los anteriores preceptos legales, establecen que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un avalúo (el cual se practicará de acuerdo a las reglas de la prueba pericial), la exhibición del certificado de libertad o de gravamen del inmueble y la publicación de los edictos para dar difusión al remate.

En el caso, en diligencia de *ocho de junio de dos mil veintiuno*, se celebró el remate en primera almoneda respecto el bien inmueble hipotecado.

Ahora bien, disponen los artículos 633 en correlación con los diversos 737 y 739 todos del Código Procesal Civil, que en la ejecución de sentencia del juicio hipotecario se mandará proceder al remate de los bienes gravados, previo avalúo realizado mediante determinación del valor por los peritos que se designen.

En este orden, obra en autos el dictamen realizado por el perito valuador designado por esta autoridad, al cual, se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, ello en virtud que la parte demandada fue omisa en impugnar dicho estudio, por ende, se le tuvo por conforme con el mismo, en auto de *quince de septiembre de dos mil veinte*, por su parte, el actor manifestó estar conforme con dicho dictamen.

Aunado a lo anterior, el *nueve de noviembre de dos mil veinte*, se desahogó la junta de peritos, sin que ninguna de las partes cuestionara al experto en relación al dictamen emitido.

Pericial de la cual, se advierte que el inmueble hipotecado, tiene un valor de: **\$3,398,000.00 (tres millones trescientos noventa y ocho mil pesos 00/100 M.N.).**

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2012169 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 32, Julio de 2016, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: IX.2o.C.A.1 C (10a.) Página: 2190

PRUEBA PERICIAL EN VALUACIÓN DE BIENES EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. CUANDO EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA UNA DE LAS PARTES NO

DESIGNE PERITO, Y DICHA CIRCUNSTANCIA NO ESTÁ PREVISTA EN EL APARTADO RELATIVO DEL CÓDIGO DE COMERCIO, DEBE APLICARSE EL DIVERSO ARTÍCULO 1253 DE DICHO ORDENAMIENTO Y NO LAS DISPOSICIONES DE LA LEGISLACIÓN LOCAL RESPECTIVA.

El artículo 1253, fracción VI, párrafo primero, del Código de Comercio (reformado el 17 de abril de 2008 y vigente a partir del 16 de julio del mismo año), es aplicable al juicio ejecutivo mercantil, en la etapa de ejecución, en lo concerniente a la designación de peritos en materia de valuación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 1410 del propio ordenamiento pues, conforme a aquel precepto, en el caso de que una de las partes en el juicio no designe perito, se le tendrá por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito de la contraria y únicamente en el caso de que los peritos de ambas partes no rindan su dictamen dentro del término concedido, el Juez designará en rebeldía un perito único, que lo rendirá en el plazo ahí establecido. Lo anterior, atento a que en los artículos 1410, 1411 y 1412, vigentes hasta el 10 de enero de 2014, del citado código que rigen la etapa de ejecución de sentencia en el juicio ejecutivo mercantil, no se prevé el supuesto en que una de las partes no designe al perito que le corresponde; de ahí que debe acudir al numeral 1253 invocado, sin que sea obstáculo que se encuentre contenido en el libro quinto denominado: De los juicios mercantiles, título primero, intitulado: Disposiciones generales, capítulo XV llamado: De la prueba pericial, pues se trata de una prueba pericial en valuación de un bien inmueble, además, por disposición del artículo 1054 del mencionado ordenamiento, los juicios mercantiles se rigen por las disposiciones del libro quinto señalado y de manera supletoria, primero por el Código Federal de Procedimientos Civiles o, en su defecto, por el Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que, en este caso, no procede la aplicación supletoria de las disposiciones de la legislación local, pues no es la etapa en la que el juicio mercantil se encuentre, el motivo determinante de la norma a la que hay que acudir, sino la figura jurídica de que se trate, en el caso, prueba pericial en valuación de bienes.

De igual manera, se encuentra glosado el certificado de libertad o de gravamen de catorce de febrero de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede valor probatorio, con el cual, se acredita que el bien inmueble hipotecado se encuentra registrado a nombre de ***** y sobre este sólo existe la inscripción del derecho real de hipoteca reclamado en el juicio que nos ocupa.



PODER JUDICIAL

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

También se advierte que en auto de diez de marzo de dos mil veintiuno, aclarado el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el remate en primera almoneda determinando como valor del inmueble hipotecado las dos terceras partes de la cuantía fijada por el perito designado por esta autoridad, asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley; por lo que la parte ejecutante publicó los edictos respectivos, los cuales obran agregados en actuaciones, como se desprende del auto de uno de junio de dos mil veintiuno.

Además se fijaron los edictos en las puertas de este Juzgado y en la receptoría de rentas, como se desprende de las razones de diecinueve y veintiocho ambas del mes de mayo de dos mil veintiuno, emitidas por el Fedatario de Adscripción.

Por ende, se tiene por cubierto el requisito de previa publicidad al remate en el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

Época: Novena Época Registro: 176850 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Octubre de 2005 Materia(s): Civil Tesis: IX.1o.85 C Página: 2479

REMATE DE INMUEBLES EN MATERIA MERCANTIL. LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS CONVOCANDO POSTORES EN SUBASTA PÚBLICA NO ESTÁ SUJETA A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, SINO A LAS FORMALIDADES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1411 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

La venta forzosa de inmuebles está regulada por disposiciones de orden público que 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 la publicación de edictos convocando a postores en subasta pública, debe hacerse siempre con las formalidades previstas en el artículo 1411 del Código de Comercio, y no puede quedar a la voluntad de las partes.

Consecuentemente, el ocho de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la diligencia de remate de primera almoneda con las formalidades previstas en el Código Procesal Civil, sin que haya concurrido postor alguno, compareciendo el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado, solicitando se adjudicará el inmueble sujeto a remate, en las dos terceras partes del

valor asignado por el perito designado, por lo que, en la citada diligencia se declaró fincado el remate a su favor.

Ahora bien, de la sentencia definitiva emitida en juicio, se advierte que ***** fue condenado entre otras prestaciones a **\$4'598,984.50 (cuatro millones quinientos noventa y ocho mil novecientos ochenta y cuatro pesos 50/100 m.n.)**, por concepto de **saldo insoluto**.

Con lo anterior, se acredita el derecho reclamado por el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en el procedimiento de remate.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de primera almoneda en términos de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 748 del Código Procesal Civil, **se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado a favor del BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, esto es, la cuantía de **\$2,265,333.33 (DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**.

Cuantía que se determina de la siguiente manera, el valor pericial del inmueble objeto del procedimiento corresponde a: **\$3,398,000.00 (tres millones trescientos noventa y ocho mil pesos 00/100 M.N.)**, siendo dos terceras partes de la anterior cantidad: **\$2,265,333.33 (DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 161011 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV, Septiembre de 2011 Materia(s): Civil Tesis: I.5o.C.148 C Página: 2195

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE O ACREEDOR TIENE EL CARÁCTER DE POSTOR Y EL DERECHO DE FORMULAR LA POSTURA POR LA CANTIDAD FIJADA POR LA LEY.

De los artículos 574, 575, 582 a 585 y 588 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte que el acreedor dentro de la etapa de ejecución puede actuar en su calidad de postor. Inclusive, se le brindan facultades privilegiadas frente a las demás personas que intervienen en la venta judicial, por ejemplo, se le exime de consignar el dinero ofrecido para la puja a través del certificado de depósito respectivo; también se le permite mejorar las posturas de los licitadores; pedir la adjudicación de los bienes, cuando no haya postores, en las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la subasta; y, opcionalmente, solicitar la celebración de una nueva almoneda si no se efectúa la adjudicación, con rebaja del veinte por ciento. Ahora bien, de primera mano es



PODER JUDICIAL

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

sugerente que los mencionados derechos se encuentran expresamente consignados en la normativa aludida para ser ejercidos únicamente en primera y segunda almoneda, pues existe un aparente silencio de esa situación, si se atiende a la literalidad del artículo 584 del indicado ordenamiento, que reglamenta la tercera almoneda, cuando literalmente dice: "... si hubiere postor que ofrezca las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta y que acepte las condiciones de la misma, se fincará el remate sin más trámite en él.", esto es, pareciera que la norma hace alusión a la forzosa comparecencia de cualquier postor extraño (diferente al ejecutante o acreedor) y que él es el único facultado a proponer un precio inferior a las dos terceras partes del precio base del remate. Sin embargo, no debe ignorarse que el propósito final del remate es que el acreedor pueda hacer efectivo el crédito o condena a su favor, de manera que no hay razón jurídica para despojar a dicho ejecutante de la calidad de un postor durante el desarrollo de la tercera almoneda, pues de asumir esta posición, se estaría desconociendo que la finalidad última del remate reside en que pueda obtener el pago del adeudo a su favor. Sería un despropósito que se otorguen mayores ventajas a cualquier otro postor de hacer una puja inferior a las dos tercias partes del precio base sobre el bien; mientras que al ejecutante verdaderamente interesado en obtener el cobro del crédito reconocido judicialmente a su favor, se le vedará la posibilidad de hacer una propuesta en idénticas circunstancias. Por tanto, el significado que debe darse al artículo 584 citado, no puede ser aislado de las disposiciones legales que le preceden, reguladoras del remate; antes bien, es menester hacer una interpretación sistemática a través de la cual puede apreciarse la intención de dar al acreedor el tratamiento de postor, inclusive, con los privilegios mencionados.

Época: Novena Época Registro: 165921 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta Tomo XXX, Noviembre de 2009
Materia(s): Civil Tesis: I.14o.C.60 C Página: 940

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PRECIO FIJADO AL INMUEBLE EN LA SEGUNDA, AUN CUANDO NO EXISTA UN DIVERSO POSTOR.

Del análisis conjunto y sistemático de los artículos 575, 582, 583, 584 y 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que el ejecutante puede intervenir en las subastas y mejorar

las posturas que se hicieren, lo cual incluye la tercera almoneda, con la diferencia de que éste no tiene la obligación de consignar el depósito relativo al diez por ciento del valor del bien, dado su carácter de acreedor del ejecutado, como garantía del cumplimiento de su obligación, que sí se les exige a los demás postores; asimismo, aun cuando es verdad que en el segundo párrafo del artículo 584 del ordenamiento procesal invocado se hace referencia a que se fincará el remate cuando hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, e inclusive en el quinto párrafo del mismo precepto legal se señala que los postores cumplirán con el requisito previo del depósito previsto en el artículo 574 del propio ordenamiento adjetivo, debe tenerse presente que el numeral 586 del multicitado cuerpo de leyes establece que cuando en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna condición, se hará saber al acreedor (ejecutante), quien podrá pedir en los nueve días siguientes la adjudicación del bien en las dos terceras partes. Por tanto, si se prevé esa posibilidad cuando existe un diverso postor, no existe impedimento para que la parte ejecutante, de no existir otro postor, al verificarse la tercera almoneda pueda adjudicarse el bien en las dos terceras partes del precio fijado al inmueble en la segunda, dado que esa posibilidad incide en un beneficio de la parte deudora, al lograrse que, sin mayor trámite, se cubran las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda.

Época: Novena Época Registro: 172391 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007 Materia(s): Civil Tesis: I.13o.C.38 C Página: 2204

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN SÓLO EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR QUE SIRVIÓ DE BASE EN LA SEGUNDA SUBASTA.

Conforme a lo previsto en los artículos 583, 584 y 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, si en la segunda almoneda no se presenta postor surge el derecho del ejecutante para pedir la adjudicación del bien por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda o bien, para que se le entregue su administración; de no hacer uso de esas dos opciones y pedir la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, se actualizan dos hipótesis: a) que se presente postor ofreciendo las dos terceras partes del valor base de la segunda almoneda, y b) que el licitador haga una menor oferta, caso en el cual se mandará dar vista



PODER JUDICIAL

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

al ejecutante para que dentro del plazo de veinte días pague lo debido o presente mejor postor y de no optar por ninguna de éstas, se fincará el remate sin sujeción a tipo. Si en esa tercera almoneda, se ofreció una postura admisible en cuanto al precio pero se solicitó diversa forma de pago al efectivo, surge el derecho del ejecutante para decidir si acepta esa forma de pago o se adjudica el bien por las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda subasta. De lo cual se concluye, que las reglas establecidas para la adjudicación del actor ejecutante en la primera y segunda almonedas son específicas; en tanto que las que norman su adjudicación en la tercera almoneda sin sujeción a tipo son reglas especiales, pues en ésta el ejecutante sólo podrá adjudicarse el bien si manifestó su negativa a aceptar la forma de pago a plazos y prefirió adjudicarse el bien, pero siempre por las dos terceras partes de su valor y no por menos, lo que quiere decir que su adjudicación en la tercera subasta no podrá ser sin sujeción a tipo para él y es de concluir en tal sentido, ya que conforme al último párrafo del artículo 584 en comento, el ejecutante no está incluido en los postores que pueden adjudicarse sin sujeción a tipo, pues de lo contrario no tendría sentido su último párrafo ni la existencia de los numerales 574 y 575 del código procesal civil, ya que si este último artículo exime al ejecutante de la obligación de otorgar billete de depósito para garantizar el cumplimiento de su pago según lo ofertado y, en consecuencia, sólo subsiste esa obligación para el resto de los licitadores, al señalar el último párrafo del aludido artículo 584 que "Los postores a que se refiere este artículo cumplirán con el requisito previo del depósito ..." evidentemente que lo previsto en él no aplica para los ejecutantes quienes por ley se encuentran liberados de tal obligación.

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

**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 hicieren, sin necesidad de consignar el depósito necesario que se 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.

Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada ***** un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste H. Juzgado firmará en su rebeldía.



PODER JUDICIAL

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto de adjudicación, exclusivamente respecto el presente juicio, mismo que aparece en el certificado de libertad o de gravamen de *catorce de febrero de dos mil veinte*, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

Consecuentemente, una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

V.- RESERVA DE DERECHOS.- Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 96 fracción III, 99, 104, 105, 125, 126 y 129 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver interlocutoriamente el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación en el presente asunto.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate del inmueble materia de este procedimiento, por ende:

TERCERO.- Se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado identificado como: *********, a favor del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en la **cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial**, esto es, la cuantía de **\$2,265,333.33 (DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**.

CUARTO.- Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada *********, un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste H. Juzgado firmará en su rebeldía.

QUINTO.- Atendiendo lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena

cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto de adjudicación, exclusivamente respecto el presente juicio, mismo que aparece en el certificado de libertad o de gravamen de *catorce de febrero de dos mil veinte*, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, consecuentemente:

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

SÉPTIMO.- Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I, interlocutoriamente lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada ELIZABETH MERCADO CUELLAR**, con quien actúa y da fe.

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**