



PODER JUDICIAL Jiutepec, Morelos a veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver sobre la **APROBACIÓN DEL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, derivado del expediente número **26/2019-3**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *********, contra *********, radicado en la Tercera Secretaría, del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos 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 **dieciséis de enero de dos mil diecinueve**, comparecieron ante este juzgado, los Licenciados *********, en su carácter de Apoderados legales de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**", fundando su acción hipotecaria mediante la exhibición de la escritura pública número ********* volumen *********, página *********, de fecha *********, pasada ante la fe del Notario Público Número Cinco de la Primera Demarcación de Estado de Morelos, a cargo de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario *********, de fecha de registro el *********; demandando en la vía Especial Hipotecaria de *********, las pretensiones indicadas en el escrito inicial de demanda, manifestaron los hechos en los que sustentaron sus pretensiones mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones, exhibieron los documentos descritos en el sello fechador e invocaron el derecho que consideraron aplicable al caso.

En auto de **dieciocho de enero de dos mil diecinueve**, 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 veintiséis de abril de dos mil diecinueve, se indicó que **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, si justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra del demandado *****; 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 **BANCO MERCANTIL DEL NORTE” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en su carácter de acreditante y el Ciudadano *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, que consta en la **Escritura Publica** número ***** volumen *****, página *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público Número Cinco de la Primera Demarcación de Estado de Morelos, a cargo de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hizo constar entre otras cosas, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, en lo sucesivo “LA ACREDITANTE” y por la otra *****, en su carácter de **acreditado** y garante hipotecario, mismo que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario *****, de fecha de registro el *****.



PODER JUDICIAL

Consecuentemente, **se condenó a *******, a **pagar a BANCO MERCANTIL DEL NORTE” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, o a quien sus derechos represente: la cantidad de **\$1,493,643.69 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 69/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto de crédito generado y calculado al tres de agosto de dos mil dieciocho.

También, se condenó al demandado *********, al **pago** de la cantidad de **\$78,028.29 (SETENTA Y OCHO MIL VEINTIOCHO PESOS 29/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios** vencidos y no pagados generados del tres de agosto al tres de noviembre de dos mil dieciocho.

Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de **\$12,484.51 (DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 51/100 M.N.)** por concepto del **Impuesto al Valor Agregado IVA por concepto de intereses ordinarios**.

De igual manera al **pago** de la cantidad de **\$1,250.00 (UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **comisión por autorización del crédito diferida** generados al tres de diciembre de dos mil dieciocho.

Así como al **pago** de la cantidad de **\$3,258.66 (TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 66/100 M.N.)** por concepto de **comisión de cobranza**, generados al tres de agosto al tres de octubre de dos mil dieciocho más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución forzosa de sentencia.

Se absuelve a la demandada del pago de la cantidad de **\$521.37 (QUINIENTOS VEINTIÚN PESOS 37/100 M.N.)** por concepto de **IVA de comisión por cobranza**, generados al día tres de agosto al tres de octubre de dos mil dieciocho, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Se **condenó a la parte demandada *******, al pago de la cantidad de **\$38,585.80 (TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 80/100 M.N.)**, por concepto de

intereses **moratorios generados** y calculados del cuatro de noviembre al tres de diciembre de dos mil dieciocho.

Se **condenó a la parte demandada *******, al pago de la cantidad de **\$6,173.72 (SEIS MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS 72/100 M.N.)** por concepto **de IVA de Intereses Moratorios**, generados al día cuatro de noviembre al tres de diciembre de dos mil dieciocho.

También, por serle adversa la resolución al demandado *********, se le condeno al **pago de gastos y costas** originados en la instancia.

2. **Causa ejecutoria.** En auto de catorce de mayo de dos mil diecinueve, 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 veintiséis de abril de dos mil diecinueve, 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 treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, previa certificación secretarial para el efecto del cumplimiento voluntario por parte de la demandada, sin que ésta hubiera hecho pago alguno de lo sentenciado, se tuvo por presentado al apoderado legal de la parte actora, promoviendo la ejecución forzosa de la sentencia definitiva dictada el veintiséis de abril de dos mil diecinueve, en términos del numeral 694 del Código Procesal Civil en Vigor, a efecto de preparar el trance y remate del bien inmueble hipotecado.

4.- En acuerdo del treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, se dio cuenta del escrito número 6177, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se le tuvo sometiendo al dictamen pericial en materia de valuacion que emita el perito designado por este juzgado, habiéndose nombrado al Arquitecto *********.

5. Por auto de fecha once de julio de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 8083, suscrito por el Arquitecto ********* perito designado por esta autoridad judicial, por medio del cual rindió el dictamen encomendado mismo que fue ratificado ante la



PODER JUDICIAL presencia judicial el nueve de julio del año en cita, mismo que se mandó agregar al sumario.

6. Por escrito número de cuenta 10055, presentado el diez de septiembre de dos mil diecinueve, suscrito por el Arquitecto ***** perito designado por esta autoridad judicial, por medio del cual realizo corrección en relación con la superficie del inmueble materia de la pericial, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el catorce de octubre del año en cita, mismo que se mandó agregar al sumario.

7. En acuerdo del veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 11721, 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 *****, correspondiente al folio real *****.

8. El veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la junta de peritos a la que comparecieron el apoderado legal de la parte actora y el Arquitecto ***** perito designado por esta autoridad judicial, no así el demandado ni persona que legalmente lo representara, la que se desahogó en términos de la constancia levantada la que se encuentra visible a foja 206 del expediente en que se actúa.

9. En acuerdo del doce de febrero de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 1641, suscrito por el apoderado legal de la actora, por medio del cual se requirió al perito Arquitecto ***** perito designado por esta autoridad judicial para que actualizara el dictamen emitido, con el objeto de no causar perjuicios a las partes.

10. Por auto de fecha quince de octubre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 5901, suscrito por el apoderado legal de la actora, por medio del cual exhibo certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha dos de octubre de dos mil veinte, correspondiente al folio real *****

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

11. En acuerdo de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 6378, suscrito por el Arquitecto ***** perito valuador designado por esta autoridad judicial, por medio del cual rindió el dictamen encomendado mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el veintinueve de octubre del año en cita, mismo que se mandó agregar al sumario y con el mismo se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

12. **Data para audiencia de remate.** El diez de noviembre de dos mil veinte, atendiendo al estado procesal de los autos, en los que consta el certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del inmueble materia del remate, y que asimismo obra en autos el dictamen del perito designado por este juzgado, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de remate en primer almoneda del bien inmueble materia de juicio que corresponde al bien inmueble ubicado en *****; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$3,352,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mismo que se toma en base al dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, por ser el más alto; y se ordenó convocar a postores mediante edictos que debían publicarse por dos veces de siete en siete días en el boletín judicial que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado y en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos, en los estrados de este Juzgado y en las Oficinas Fiscales correspondientes a la localidad del inmueble a rematar, valor pericial emitido por el perito designado por este Juzgado visible a fojas 219 a 226.

13. En fechas nueve y dieciocho de diciembre de dos mil veinte, la actuario de la adscripción, fijo los edictos ordenados en autos en los estrados del juzgado y en las oficinas fiscales del Municipio de Jiutepec, Morelos.

14. Por auto del veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, se dictó auto con motivo del acuerdo de la misma fecha citada, por el Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, por medio del cual se suspenden labores hasta el catorce de febrero de dos mil veintiuno, por la



PODER JUDICIAL pandemia del virus COVID-19, por lo que se reprogramaron las audiencias señalándose nuevas fechas.

15. En fechas veintiséis de abril y cinco de mayo ambas de dos mil veintiuno, la actuario de la adscripción, fijo los edictos ordenados en autos en los estrados del juzgado y en las oficinas fiscales del Municipio de Jiutepec, Morelos.

16. **Exhibición de edictos.** En acuerdo del diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 3434, suscrito por el apoderado legal de la actora, por medio del cual exhibió las publicaciones de los edictos ordenados en el periódico La Unión de Morelos y boletín judicial números 7716 y 7723 de fechas veintiséis de abril y cinco de mayo ambas de dos mil veintiuno, en los cuales aparecen los edictos ordenados por este Juzgado, los cuales se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

17. **Audiencia de Remate.** El día veinte de mayo de dos mil veintiuno, 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 *****, a pesar de encontrarse debidamente notificado 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: "atendiendo a que no compareció postor alguno a la presente almoneda solicito que el inmueble materia de la presente, se le adjudique libre de todo gravamen a mi representada, lo anterior atendiendo que se tiene por sentencia totalmente liquidada la cantidad de \$3,556,056.82 (tres millones quinientos cincuenta y seis mil, cincuenta y seis pesos 82/100 M.N.), teniendo a su vez un avalúo por la cantidad de \$3,352,000.00 (tres millones trescientos cincuenta y dos mil pesos 00/100 M.N.), por lo que la adjudicación deberá ser bajo las reglas de las dos terceras partes del valor del avalúo es decir se deberá de adjudicar en favor de

mi representada por la cantidad de \$2,234,666.66 (dos millones doscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100 M.N.), lo que deberá ser en términos de la ventas judiciales libre de todo gravamen, reservándome el derecho desde ahora para hacer el cobro del remanente en favor de mi representada, siendo todo lo que tengo que manifestar....."; y por permitirlo el estado procesal de los autos, se declaró fincado el remate en primera almoneda en favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por la cantidad de \$3,352,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo cual se ordenó turnar los autos para efecto de resolver interlocutoriamente lo que en derecho correspondiera, lo 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 primer 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 las 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 para el Estado de Morelos¹, ya que se estableció que en caso de

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

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

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



PODER JUDICIAL 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.*

ARTICULO 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 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*

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 (...).

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.”*

IV. Estudio del remate. Enseguida se procede al estudio del remate en primera almoneda llevado a cabo en el presente juicio, al respecto, tenemos que la parte actora por conducto de su apoderado legal solicito la ejecución forzosa de la sentencia dictada el veintiséis de abril de dos mil diecinueve, en atención a que la parte demandada no dio cumplimiento voluntario a lo establecido en la referida sentencia y



PODER JUDICIAL se abstuvo de hacer el pago dentro del término que le fue concedido por la cantidad de \$3,556,056.82 (tres millones quinientos cincuenta y seis mil cincuenta y seis pesos 82/100 M.N.), la cual se compone de saldo insoluto, intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, impuesto al valor agregado por concepto de intereses ordinarios, comisión por autorización del crédito diferida, gastos por cobranza, impuesto al valor agregado por comisión de cobranza, intereses moratorios e impuesto al valor agregado por intereses moratorios, determinado mediante las sentencias definitiva e interlocutoria de veintiséis de abril de dos mil diecinueve y diez de marzo de dos mil veinte, respectivamente.

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

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

En esas condiciones y toda vez que de las constancias que obran en autos se deduce que no compareció postor alguno al remate del inmueble hipotecado, ante la solicitud de adjudicación realizada por el apoderado legal de la parte actora, señalándose que en la audiencia de remate celebrada el veinte de mayo de dos mil veintiuno, ante la solicitud de adjudicación del inmueble rematado a favor de la parte actora se dijo que el mismo se finco a favor de la misma por la cantidad de \$3,352,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), lo que resulta incorrecto, ya que esa es la cantidad que sirvió de postura legal, siendo que el valor es el que

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

resulte de las dos terceras partes de la citada cantidad, lo que resulta en el monto de \$2,234,666.66 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.) cantidad por la cual resulta procedente adjudicar el inmueble rematado a la parte actora, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo **748** fracción **VII** del Código Procesal Civil; por lo que, resulta procedente aprobar el remate fincado a favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en audiencia de veinte de mayo de dos mil veintiuno, por lo que se le adjudica, libre de todo gravamen, el identificado como: *****; hasta por la cantidad de **\$2,234,666.66 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, que constituyen las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

En consecuencia, remítase en su oportunidad a la Notaría Pública de elección del actor en éste juicio, los presentes autos, para los efectos del otorgamiento de la escritura de adjudicación respecto del bien inmueble adjudicado.

Requírase al demandado ***** para que en un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente resolución, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, apercibido que de no hacerlo la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

Por otra parte, teniendo que el monto de lo adeudado por la parte demandada es mayor a la cantidad en la que se adjudicó el inmueble sujeto a garantía hipotecaria, es dable dejar incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente, en el entendido que esto no será en la vía de apremio, como continuación de la vía hipotecaria, toda vez que con la adjudicación del bien inmueble objeto de la hipoteca, la finalidad del



PODER JUDICIAL juicio hipotecario quedó satisfecha; pues si bien es cierto, existe una reserva de derechos a favor de la parte actora, éstos deberán ejecutarse en un procedimiento distinto a la vía de apremio, pues el acreedor hipotecario estará en aptitud de hacer valer el remanente solicitado, por medio de una vía especial independiente al juicio especial hipotecario; se apoya lo anterior en la tesis I.3º.C.122 C (10ª) emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil el Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV, Materia Civil, Septiembre de 2013, Tomo 3, con número de registro 2004623, página 2704, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

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

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

"JUICIO HIPOTECARIO. LA FINALIDAD DE HACER EFECTIVA LA HIPOTECA Y CON SU PRODUCTO PAGAR AL ACREEDOR, SE COLMA CON LA ADJUDICACIÓN Y AUNQUE EXISTAN DERECHOS A FAVOR DEL ACREEDOR HIPOTECARIO, NO EXISTE IMPEDIMENTO PARA

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

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

"REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se 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 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”.



PODER JUDICIAL

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

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

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. Se aprueba el remate fincado a favor de la parte actora el veinte de mayo de dos mil veintiuno.

TERCERO. Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** el bien inmueble identificado como: *****; hasta por la cantidad de **\$2,234,666.66 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS**

SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.), que constituyen las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

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

QUINTO. Requiérase al demandado *********, para que en un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente resolución, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, apercibido que de no hacerlo la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

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