



**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos; 04 cuatro de mayo de 2021 dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver interlocutoriamente sobre la **APROBACIÓN DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente **376/2014**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de cesionarios de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER" ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], radicado en la Primera Secretaría, y;

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

**ÚNICO.-** Con fecha 06 seis de abril de 2017 dos mil diecisiete, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, declarando el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito con interés y Garantía Hipotecaria, de fecha de fecha 13 trece de febrero de 2008 dos mil ocho, documento base de la acción, asimismo condenando a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a pagar a BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD

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

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, las cantidades líquidas siguientes: **\$618,533.49 (SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 49/100 M.N.)**, por concepto de SUERTE PRINCIPAL, al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, **\$36,520.97 (TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 97/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generado al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, **\$670.65 (SEISCIENTOS SETENTA PESOS 65/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, generado al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, **\$3,902.29 (TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 29/100 M.N.)**, por concepto de **PRIMAS DE SEGUROS** generadas al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, resolución definitiva que causó ejecutoria 29 veintinueve de noviembre de 2017 dos mil diecisiete. Por auto de fecha 13 trece de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo por apersonados a juicio a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de cesionarios de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes “BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

carácter de cedente. Con fecha 26 veintiséis de noviembre de 2020 dos mil veinte, se ordenó agregar a los autos el dictamen debidamente ratificado en materia de valuación emitido por el perito designado por el Juzgado Arquitecto [REDACTED], ordenándose la vista correspondiente a las partes contendientes; en virtud de que la parte demandada no hizo pago de las prestaciones a que fue condenada en la resolución en comento se procedió al trámite del remate en primera almoneda, por auto de fecha 23 veintitrés de diciembre de 2020 dos mil veinte, señalándose día y hora para la audiencia de REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, por auto diverso de la misma fecha se tuvo a la parte actora por conforme con el dictamen emitido por el Juzgado Arquitecto [REDACTED]. Con fecha 02 de marzo de 2021 dos mil veintiuno se señaló de nueva cuenta día y hora para la audiencia de REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, finalmente con fecha, 03 tres de mayo de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo el Remate en **Primera Almoneda**, respecto del bien inmueble materia del presente asunto, sirviendo como postura legal la que cubra las dos terceras (2/3) partes de la cantidad de **\$684,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, determinada por el perito designado por este juzgado Arquitecto [REDACTED], audiencia a la que compareció la parte actora [REDACTED] en su carácter de cesionarios de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD

ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de cedente, asistidos de su abogada patrono Licenciada [REDACTED], de igual forma se hizo constar que no compareció la parte demandada [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido debidamente notificados como consta en autos; acto seguido se hizo constar que se encuentra exhibidas las publicaciones de los edictos publicados en el **Boletín Judicial** que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, números **7703** y **7710** de fechas 07 siete y 16 dieciséis de abril de 2021 dos mil veintiuno y periódico **LA UNIÓN DE MORELOS**, de fechas 07 siete y 16 dieciséis de abril de 2021 dos mil veintiuno, de la misma manera la secretaria de acuerdos hizo constar que no compareció postor alguno procediendo a conceder la media hora de espera para efecto de que concurrieran nuevos postores; una vez concluida la media hora se hizo constar que no compareció postor alguno por lo que se declaró que habría de proceder al remate y no admitir nuevos postores; por lo que en uso de la palabra, la parte actora por conducto de su Abogada Patrono hizo las manifestaciones que correspondieron. Atendiendo a las manifestaciones hechas valer por la Abogada Patrono de la parte actora, se tuvo por fincado el remate del bien inmueble motivo del presente asunto en la cantidad de **\$456,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** que



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

corresponde a las dos terceras (2/3) partes de la cantidad de **\$684,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, determinada por el perito designado por este juzgado Arquitecto [REDACTED], a petición de la abogada patrono de la parte actora, manifestaciones que serían tomadas en consideración al momento de resolver; y por permitirlo el estado de los autos, se ordenó turnar los presentes para resolver la aprobación o no de la presente almoneda; mismo que ahora se pronuncia al tenor siguiente,

#### CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente aprobación del remate en primera almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria en el presente juicio, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 693 fracción I del Código Procesal Civil, que señala:

*"...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..."*

En correlación, con el numeral 737 del Código adjetivo civil vigente del Estado de Morelos, el cual, señala:

*"...Artículo 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. 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..."*

Con base en el precepto legal de referencia, en virtud que el 06 seis de abril del año 2017 dos mil

diecisiete, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, la cual causó ejecutoria el 29 veintinueve de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, y de la que la parte actora solicita su cumplimiento, este Juzgado es competente para resolver respecto de la aprobación del remate en **primera almoneda** del bien inmueble en mención, al actualizarse la hipótesis prevista en el numeral aludido. Y la vía elegida es la correcta.

**II.** Ahora bien, procediendo con el estudio de la legitimación activa para promover la presente adjudicación, ésta queda debidamente acreditada de conformidad con lo estipulado por el artículo 690 de la Legislación Adjetiva Civil en vigor, el cual señala:

*“...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...”*

Es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; en ese sentido, la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda (legitimación en la causa), implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde.



**PODER JUDICIAL**

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

Bajo tales preceptos, la **legitimación activa** en el presente asunto se encuentra debidamente acreditada, en virtud que los promoventes [REDACTED], en su carácter de cesionarios de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER" ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, se encuentran legitimados para interponer el incidente que se resuelve, de conformidad con las actuaciones judiciales derivadas del juicio principal, en específico del auto dictado con fecha 13 trece de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, mediante el cual se les tuvo por apersonados al juicio con tal carácter, deduciéndose que la parte actora principal es la promovente del incidente que se resuelve; en consecuencia se encuentran legitimados para promoverlo. Asimismo, la **legitimación pasiva** de [REDACTED], se colige al ser parte demandada en lo principal, hoy demandada incidental; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia del incidente planteado por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego del incidente planteado. Sirve de apoyo a lo expuesto, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta

Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".** *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcusos que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”*

**III.** Del mismo modo para tener una mejor comprensión del presente asunto es pertinente realizar la relatoría procesal siguiente:

De la sentencia definitiva dictada el 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete que en la parte que interesa, a la letra dice:

**“PRIMERO.** *Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo señalado en el Considerando I y II de esta resolución.*





**PODER JUDICIAL**

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

**SEGUNDO.** La parte actora persona Moral denominada BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER" ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, acreditó la acción que ejerció en contra de la parte demandada [REDACTED], en su carácter de "ACREDITADO" y/o "GARANTE HIPOTECARIO" y [REDACTED], en su carácter de "OBLIGADA SOLIDARIA" y "GARANTE HIPOTECARIA"; quien no compareció a juicio; en consecuencia.

**TERCERO.** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito con interés y Garantía Hipotecaria, de fecha de fecha 13 trece de febrero de 2008 dos mil ocho, documento base de la acción.

**CUARTO.** Se condena a [REDACTED] y [REDACTED] a pagar a BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER" ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$618,533.49 (SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 49/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL, al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, derivada del Contrato de Apertura de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria que se acompaña como documento base de la acción y del estado de adeudo vencido, misma que se integra de los siguientes conceptos:

a).- La cantidad de \$600,799.16 (SEISCIENTOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 16/100 M.N.), por concepto de CAPITAL EXIGIBLE.

b).- La cantidad de \$17,734.33 (DIECISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 33/100 M.N.), por concepto de CAPITAL VENCIDO.

**QUINTO.** Se condena a [REDACTED] a pagar a BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes “BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$36,520.97 (TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 97/100 M.N.), por concepto de INTERESES ORDINARIOS generado al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, derivado del Contrato de Apertura de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria que se acompaña como documento base de la acción y del estado de adeudo vencido, más los intereses que se sigan devengando a razón de una tasa de interés fija del 11.95% (once punto noventa y cinco por ciento) anual, hasta la conclusión del presente juico, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato de Apertura de Crédito con interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**SEXTO.** Se condena a [REDACTED] a pagar a BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes “BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$670.65 (SEISCIENTOS SETENTA PESOS 65/100 M.N.), por concepto de INTERESES MORATORIOS, generado al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, más los intereses que se sigan devengando a razón de una tasa de interés igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria determinada,



**PODER JUDICIAL**

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documentos base de la acción. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

**SÉPTIMO.** Se condena a

[REDACTED] a pagar a BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes "BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER" ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$3,902.29 (TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 29/100 M.N.), por concepto de PRIMAS DE SEGUROS generadas al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, tal como se demuestra con el estado de cuenta, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Primera del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria el cual se exhibe como documento base de la acción. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

**OCTAVO.** Concediéndole para tal efecto, un plazo de 05 CINCO DÍAS a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo que fue condenado en la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria cuya ubicación superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si literalmente se insertasen a la letra, y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

**NOVENO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de gastos y costas, originados en la presente instancia, por

serle adversa la misma, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en ejecución de sentencia.”

Nº.	Resolutivo Concepto	Cantidades Liquidadas
1.	Cuarto Suerte principal	\$618,533.49
2.	Quinto INTERESES ORDINARIOS generado al día 31/agos/2014	\$36,520.97
3.	Sexto INTERESES MORATORIOS generado al día 31/agos/2014	\$670.65
4.	Séptimo PRIMAS DE SEGUROS generadas al día 31/agos/2014	\$3,902.29
<b>TOTAL</b>		<b>\$659,627.40</b>

Para resolver el presente, es importante tomar en consideración lo que establece el marco jurídico contenido bajo el ordinal **737** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*“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.”*

Así como lo dispuesto por el numeral **747** del cuerpo de leyes antes invocado, el cual indica:

*“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<sup>1</sup> del avalúo o del precio fijado a la finca*

<sup>1</sup> Reg. 2017894 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Civil Tesis: XVI.1o.C.2.C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Sep/2018, Tomo III, pág. 2325 Aislada “EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DE REMATE. LA PORCIÓN NORMATIVA DE LOS ARTÍCULOS 517 Y 518 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO, QUE PREVÉ LA REDUCCIÓN DE UN DIEZ POR CIENTO DEL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE DESDE LA PRIMERA ALMONEDA, ASÍ COMO EN LAS SUBSECUENTES, NO DEBE INTERPRETARSE COMO UN CASO DE EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 21, NUMERAL 3, DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación definió en las tesis aisladas 1a. CXCIII/2015 (10a.) y 1a. CCLXXXV/2015 (10a.), que la explotación del hombre por el hombre, a que se refiere el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es aquella situación en la que una persona o grupo de personas utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos de otra, el trabajo de éstas o a las personas mismas; además de que en las operaciones contractuales, dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, sino que también afectan la dignidad de las personas. En este orden, la circunstancia de que los artículos 517 y 518 citados, prevean que el valor del inmueble se reducirá en un diez por ciento tanto en la primera como en cada una de las subsecuentes almonedas, no debe interpretarse como una explotación del hombre por el hombre, en razón de que la depreciación del valor del bien no significa que la postora o postor abuse de la parte ejecutada al grado de afectar su derecho de propiedad, tampoco que ésta se encuentre en una posición desventajosa frente a aquélla o aquél, ni mucho menos que la venta judicial afecte su dignidad humana. Esto, porque las ventas judiciales a diferencia de las comerciales, no persiguen un propósito de lucro, sino la ejecución de la sentencia de remate que las ordena; derivado de ello, la disminución del precio en el porcentaje anotado por cada almoneda que se lleve a cabo, garantiza la posibilidad de que la enajenación del inmueble sea plausible por lo atractivo del precio ya que, de lo contrario, ante la falta de demanda y, por ende, de postores interesados en su compra, paralizaría la ejecución de la sentencia, lo cual afectaría el patrimonio tanto de las partes intervinientes en el proceso como del Estado.” Nota: Las tesis aisladas 1a. CXCIII/2015 (10a.) y 1a. CCLXXXV/2015 (10a.), de títulos y subtítulos: “EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

hipotecada o a los bienes que se rematen; II.- El postor que adquiriera 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".

IV. En ese tenor, y en virtud de que la parte demandada [REDACTED], no hizo pago de las prestaciones a que fueron condenados en las sentencias precisadas en los considerandos que anteceden, el **03 tres de mayo de 2021 dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria en el presente juicio, identificado como:

LOTE número TREINTA Y TRES, de la constitución del Condominio denominado "[REDACTED]", bajo la denominación "[REDACTED]" constituido en el inmueble identificado como la Parcela número Doscientos seis, "Z" guion Uno "P", ubicada en el [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Morelos, con un indiviso de DOS PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, Catastralmente identificado con la clave número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en siete metros con vialidad [REDACTED].

AL SUR, en siete metros con lote dieciséis de [REDACTED].

HOMBRE. CONCEPTO." y "OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS POR EL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS." citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación de los viernes 5 de junio de 2015 a las 9:30 horas y 2 de octubre de 2015 a las 11:30 horas, así como en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libros 19, Tomo I, junio de 2015, página 586 y 23, Tomo II, octubre de 2015, página 1657, respectivamente. Esta tesis se publicó el viernes 21 de septiembre de 2018 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

AL ORIENTE, en quince metros con lote treinta y cuatro de [REDACTED].

AL PONIENTE, en quince metros con lote treinta y dos de Oyamel.

Inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos) bajo el número setenta y siete, a fojas cuarenta y dos, libro setecientos veintidós volumen segundo, sección primera.- folio electrónico número [REDACTED], [REDACTED].

**REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** al que comparecieron la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de cesionarios de BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER antes “BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” ahora BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de cedente, asistidos de su abogada patrono Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no así la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara, aún y cuando se encontraban debidamente notificados como consta en autos, ni postor alguno, no obstante de haberse dado la debida publicidad mediante la publicación de edictos correspondientes la práctica de la misma. Al efecto resultan aplicables los siguientes criterios de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

**“PRUEBA PERICIAL. CUANDO SE ANUNCIA EN LA FASE DE EJECUCIÓN ES INNECESARIO EL CUESTIONARIO PARA DESAHOGARLA, PUESTO QUE**



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

**SÓLO SERVIRÁ PARA FIJAR EL PRECIO DEL INMUEBLE MATERIA DE LA VENTA EN ALMONEDA PÚBLICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** De la interpretación de los artículos 351 y 555 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se concluye que no se requiere que se exhiba el cuestionario a que se refiere el primero de los preceptos mencionados para el desahogo de la pericial valorativa de un inmueble que sirve de garantía en un juicio natural, porque el aspecto sobre el que versa dicho dictamen está limitado por el segundo numeral citado, puesto que sólo serviría para fijar el precio del inmueble materia de la venta en almoneda pública, para así obtener el valor del inmueble asegurado en el juicio para su venta; ya que resulta innecesario que el ejecutante que obtuvo sentencia definitiva a su favor, exhiba un cuestionario cuando la pericial sólo implica el avalúo de los bienes o derechos que sirven de garantía en el juicio natural, pues dicho cuestionario tiene como finalidad permitir al juzgador que advierta con toda certeza cuál es el aspecto que los especialistas deben analizar y sobre el que versarán sus conclusiones, lo que resulta innecesario cuando la pericial se anuncia en la fase de ejecución de sentencia en términos del señalado artículo 555, pues este numeral establece que la pericial será para el avalúo de los bienes o derechos asegurados, lo que de suyo implica que el cuestionario sólo se requerirá, en su caso, si además del avalúo, el oferente de la pericial solicitara que los especialistas se pronunciaran sobre una determinada cuestión diversa a la propia valoración a que se refiere ese numeral.<sup>2</sup>

**“VENTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN “A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO” CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA.** De los artículos 2325 y 2941, fracción V, del Código Civil Federal deriva que, como regla general, en las ventas judiciales el inmueble pasa al comprador libre de gravamen, salvo estipulación expresa en contrario, lo cual es conveniente para salvaguardar el valor económico del bien en beneficio de todas las partes involucradas, ya que el hecho de que la hipoteca siga gravando al inmueble que va a rematarse, traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble. Sin embargo, lo anterior no implica que por el mero hecho de que el bien inmueble hipotecado sea rematado, la hipoteca deba extinguirse, independientemente del pago de la obligación garantizada, pues en las reglas que establece el Código Federal de Procedimientos Civiles para el remate judicial, se prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, entre los cuales está la obligación del Juez de ordenar que se solicite al Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes del inmueble sujeto a remate, como presupuesto para el inicio del procedimiento. De manera que si de dicho certificado se desprende que existe un acreedor hipotecario preferente, porque la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate, el Juez, como rector de éste, debe asegurarse de que el precio que se obtenga en ese procedimiento por la venta del inmueble se destine, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca. De ahí que la expresión “a menos de estipulación expresa en contrario”, contenida en el artículo 2325 del Código Civil Federal, se refiere al caso excepcional en que el adjudicatario del

<sup>2</sup> Décima Época Reg. 160508 T.C.C. Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro III Diciembre 2011 Tomo 5 Materia Civil Tesis III.10.C.178 C (9a.) Pág. 3840

*inmueble y el vendedor pactan que la hipoteca no será cancelada, lo que demuestra que es irrelevante que dicho pacto no esté en el contrato de hipoteca ni en el certificado de gravámenes, pues no puede tratarse de un pacto entre el acreedor y el deudor hipotecario, que excluya el consentimiento del adjudicatario, quien sería el afectado principal; además de que el requerir que dicho pacto conste en el contrato de hipoteca constituye una formalidad innecesaria, que desconoce que el derecho de persecución que tiene el acreedor hipotecario respecto de la cosa deriva de la propia naturaleza del derecho real, el cual sólo cede, en caso de una venta judicial, si el pago recibido por el remate se afecta al pago de la obligación garantizada por la hipoteca.”<sup>3</sup>*

**“REMATES. ES AJUSTADA A DERECHO LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES EN LA POSTURA LEGAL. Y NO EN EL CIENTO POR CIENTO DE SU VALOR PERICIAL, CUANDO NO COMPARECEN OTROS LICITADORES A LA SUBASTA.**

*Dispone el artículo 1054 del Código de Comercio, que salvo que las leyes mercantiles establezcan un procedimiento especial o una supletoriedad expresa, "Los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva." Así, como el numeral 1411 del texto legal en consulta, es omiso en cuanto a la forma en que han de efectuarse los remates y los requisitos que deben llenar las posturas, toda vez que solamente alude a que una vez justipreciados los bienes y anunciada su legal venta, se procederá a su remate "en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho"; es inconcuso que ante esa laguna legal, y debido a que no existe en el citado ordenamiento un procedimiento específico al respecto, ni norma supletoria expresa, debe acudirse a lo que reglamenta sobre el tema el enjuiciamiento civil de la entidad, en acato a lo previsto en la parte final del citado artículo 1054. Luego, si en la especie fueron bienes muebles los que se sacaron a remate, y para su primera almoneda, en términos del último apartado del artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles, supletorio del de Comercio, se fijó como "postura legal" la que cubriera el 50% de su valor pericial asignado en autos; es correcto que el actor, que se constituyó en postor y no hubo otro licitador que mejorara su oferta, se adjudicara dichos bienes en la postura que formuló y que se calificó de legal. Siendo inexacto que en tal supuesto la adjudicación debió hacerse por el 100% de su precio, como equivocadamente lo resolvió la responsable; porque entonces carecería de sentido el establecimiento de la postura legal en los remates, en determinado porcentaje en relación con el valor pericial de los bienes a subastar, según se trate de muebles o inmuebles; ya que si el legislador no lo hubiera dispuesto así, habría consignado en la norma, en todo caso, que la base para efectuar las pujas sería el mismo precio asignado en el avalúo pericial, y no introducir en la redacción legal del artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la disposición que dice: "En remate de bienes muebles es postura legal el cincuenta por ciento al contado del precio del avalúo.”<sup>4</sup>*

Ahora bien, toda vez que en la diligencia de remate la Abogada Patrono de la parte actora en el presente juicio, solicitó:

*“[...] Que encontrándose legalmente preparada la presente audiencia de remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado; y al deducirse de constancias procesales que integran este expediente en*

<sup>3</sup> Décima Época Reg. 2010212 Primera Sala Jurisprudencia Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 23 Octubre 2015 Tomo II Materia Civil Tesis 1a./J. 62/2015 (10a.) Pág. 1624

<sup>4</sup> Novena Época Reg. 203297 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo III Febrero 1996 Materia Civil Tesis XI.2o.29 C Pág. 477





PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

*que se actúa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 748 fracción VII del Código Procesal en vigor en el Estado, solicitamos se adjudique a favor de los suscritos en partes iguales, el bien inmueble hipotecado materia del presente juicio, por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, y toda vez que dicha cantidad no alcanza para cubrir el monto total de la suerte principal y de los intereses moratorios generados en términos de la Sentencia Definitiva dictada con fecha 06 de abril de dos mil diecisiete, solicitamos se dejen a salvo los derechos de la parte actora, para proceder al cobro de la cantidad que aun adeuda la parte demandada, De igual forma solicitamos que en términos del artículo 752 del Código antes citado, dentro del plazo de tres días se resuelva sobre la aprobación del remate, ordenando el otorgamiento de la Escritura de Adjudicación del bien inmueble materia del presente juicio, concediéndole a los demandados el plazo de TRES DIAS para que otorguen la escritura de venta a favor de los suscritos, apercibidos que de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía; siendo l todo lo que tengo que manifestar.” (Sic)*

En razón a lo anterior, la parte actora solicitó que se adjudicara en favor de sus representados el inmueble otorgado en garantía en la postura legal del valor de avalúo fijado por el perito designado por este Juzgado que sirvió de base para el presente remate y que se justifica con las cantidades líquidas derivadas de la sentencia definitiva, dictada con fecha 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, en ese sentido, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746<sup>5</sup>** del Código Procesal Civil

<sup>5</sup> ARTICULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente: I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librárá exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará

vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **748<sup>6</sup> fracción VII** del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta actualizado al día 25 veinticinco de noviembre de 2020 dos mil veinte, en el cual **no** existen acreedores distintos a la parte actora en carácter de cesionaria, y se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos; y se hizo saber a la parte demandada la fecha del remate; y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley, en consecuencia, **resulta procedente aprobar el remate y adjudicar el inmueble** que de acuerdo a las constancias que obran en autos se identifica como:

LOTE número TREINTA Y TRES, de la constitución del Condominio denominado “**[REDACTED]**”, bajo la denominación “**[REDACTED]**” constituido en el inmueble identificado como la Parcela número Doscientos seis, “Z” guion Uno “P”, ubicada en el **[REDACTED]**, Municipio de Cuernavaca, Morelos, con un indiviso de DOS PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE

---

el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y, VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

<sup>6</sup> 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 secretaria, 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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

POR CIENTO, Catastralmente identificado con la clave número [REDACTED], con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, cuya superficie medidas y colindancias se tienen como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de innecesarias repeticiones. Inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos) bajo el número setenta y siete, a fojas cuarenta y dos, libro setecientos veintidós volumen segundo, sección primera.- folio electrónico número [REDACTED].

V. En esa tesitura, se tiene la cantidad aprobada en el remate, esto es: las dos terceras (2/3) partes de la cantidad de **\$684,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, determinada por el perito designado por este juzgado Arquitecto [REDACTED], asimismo, cabe precisar la cantidad a la cual se sentenció a la parte demandada con fecha 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, esto es: **\$618,533.49 (SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 49/100 M.N.)** por concepto de **Suerte principal, \$36,520.97 (TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 97/100 M.N.)** por concepto de **intereses Ordinarios** generados al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, **\$670.65 (SEISCIENTOS SETENTA PESOS 65/100 M.N.)** por concepto de **intereses Moratorios** generados al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, **\$3,902.29 (TRES MIL NOVEICNETOS DOS PESOS 29/100 M.N.)** por concepto de pago de **Primas de Seguros** generados al día 31 treinta y uno de agosto de 2014 dos mil catorce, haciendo un **total de \$659,627.40 (SEISCIENTOS**

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

**CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS 40/100 M.N.),** salvo error u omisión de carácter aritmético, ahora, una vez sustraída la cantidad de **\$456,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** equivalente a las dos terceras (2/3) partes de la cantidad de **\$684,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.),** consecuentemente, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que en la vía y forma correspondiente, realice el cobro de la cantidad de **\$203,627.40 (DOSCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS 40/100 M.N.),** que como remanente<sup>7</sup> tiene en su favor. Para una mejor comprensión:

Nº.	Concepto	Cantidades Liquidadas
1.	Suerte principal	\$618,533.49
2.	intereses Ordinarios generado al día 31/agos/2014	\$36,520.97
3.	Intereses Moratorios generado al día 31/agos/2014	\$670.65
4.	Séptimo Primas de Seguros generadas al día 31/agos/2014	\$3,902.29
	<b>TOTAL</b>	<b>\$659,627.40</b>
1.	Cantidad determinada por el perito valuador:	\$684,000.00
	2/3 de dicha cantidad:	\$456,000.00
1.	Cantidad liquida sentenciada:	\$659,627.40
2.	Menos la cantidad que sirvió de base para el remate:	\$456,000.00
3.	<b>Total:</b>	<b>\$203,627.40</b>

<sup>7</sup> Reg. 2011529 Primera Sala Décima Época Civil Tesis: 1a. CXXXIX/2016 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29/Abr/2016, Tomo II, pág. 1137 Aislada "REMATE. CUANDO EL BIEN OBJETO DE LA VENTA JUDICIAL ESTÉ HIPOTECADO, EL ADJUDICATARIO SÓLO DEBE RESPONDER HASTA POR EL MONTO EN QUE SE FINCÓ EL REMATE. De los artículos 497, 498 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, deriva que el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble debe destinarse, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para pagar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca. En efecto, cuando un tercero adquiere el bien hipotecado, si no tiene una obligación personal con el acreedor hipotecario, sólo responde hasta el valor del bien adquirido, por lo que el remanente de la obligación principal garantizada con la hipoteca, en su caso, tendrá que cobrarse a su deudor. Por el contrario, si el monto pagado por el comprador es suficiente para pagar el saldo insoluto de la obligación principal garantizada, el remanente deberá entregarse al acreedor que inició el procedimiento de ejecución, y si después de pagado dicho crédito, subsiste algún otro remanente, se le deberá entregar al deudor, en caso de que no exista alguna otra obligación garantizada con ese mismo inmueble." Contradicción de tesis 331/2014. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 8/jul/2015



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

1.	Cantidad líquida remanente a favor de la actora:	\$203,627.40
----	--	--------------

Al efecto resulta aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

**"DERECHOS A SALVO.** La resolución judicial que deja a salvo los derechos del litigante, para que los deduzca en el juicio que corresponda, no puede decirse que deja a aquél sin defensa, puesto que, al contrario, la tiene muy amplia en el juicio que puede promover."<sup>8</sup>

En consecuencia es procedente aprobar el **REMATE Y ADJUDICACIÓN EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble identificado como:

LOTE número TREINTA Y TRES, de la constitución del Condominio denominado "[REDACTED]", bajo la denominación "[REDACTED]" constituido en el inmueble identificado como la Parcela número Doscientos seis, "Z" guion Uno "P", ubicada en el [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Morelos, con un indiviso de DOS PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, Catastralmente identificado con la clave número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en siete metros con vialidad [REDACTED].

AL SUR, en siete metros con lote dieciséis de [REDACTED].

AL ORIENTE, en quince metros con lote treinta y cuatro de [REDACTED].

AL PONIENTE, en quince metros con lote treinta y dos de [REDACTED].

Inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos) bajo el número setenta y siete, a fojas cuarenta y dos, libro setecientos veintidós volumen segundo, sección primera.- folio electrónico número [REDACTED], [REDACTED].

En la cantidad de **\$456,000.00**  
**(CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS**

<sup>8</sup> Quinta Época Reg. 364668 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXVIII Materia Común Pág. 2096

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

**00/100 M.N.)** equivalente a las dos terceras (2/3) partes de la cantidad de **\$684,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** de la cantidad determinada en el avalúo realizado por el perito designado por este Juzgado Arquitecto [REDACTED] [REDACTED].

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por el dispositivo **752<sup>9</sup>** último Párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a partir de que haya causado ejecutoria dicha resolución; a efecto de que proceda a cancelar los gravámenes correspondiente del inmueble hipotecado en el presente juicio, a fin de que pase libre de todo gravamen a la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], asimismo requiérase a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a efecto de que en el plazo de **05 cinco días** comparezcan ante el Notario Público que sea designado por la parte actora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su

---

<sup>9</sup> ARTICULO 752.- Resolución acerca del remate. Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate. -En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado. -Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así. -Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe. -Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afectada la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

rebeldía. A lo anterior es aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.** Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.”<sup>10</sup>

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96 fracción III, 99, 746 y 748 fracciones VI y VII** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; se,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente

<sup>10</sup> Novena Época Reg. 176546 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII Diciembre 2005 Materia Común Tesis 1a./J. 139/2005 Pág. 162

asunto, y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** (uno romano) de esta resolución.

**SEGUNDO.** Se aprueba el **Remate en Primera Almoneda** celebrado en el presente juicio el 03 tres de mayo de 2021 dos mil veintiuno; adjudicándose a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el inmueble motivo del presente remate, identificado como: LOTE número TREINTA Y TRES, de la constitución del Condominio denominado “[REDACTED] [REDACTED]”, bajo la denominación “[REDACTED]” constituido en el inmueble identificado como la Parcela número Doscientos seis, “Z” guion Uno “P”, ubicada en el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Morelos, con un indiviso de DOS PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, Catastralmente identificado con la clave número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, cuya superficie medidas y colindancias se tienen como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de innecesarias repeticiones. Inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos) bajo el número setenta y siete, a fojas cuarenta y dos, libro setecientos veintidós volumen segundo, sección primera.- folio electrónico número [REDACTED], en la cantidad de **\$456,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** equivalente a las dos terceras (2/3) partes de la cantidad determinada en el avalúo





**PODER JUDICIAL**

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 376/2014-1

REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

realizado por el perito designado por este Juzgado Arquitecto [REDACTED].

**TERCERO.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a la parte demandada [REDACTED], para que en el plazo de **05 cinco días** comparezcan a la Notaria Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndole que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que en la vía y forma correspondiente, realice el cobro de la cantidad de **\$203,627.40 (DOSCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS 40/100 M.N.)**, que como remanente tiene en su favor.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así, Interlocutoriamente, lo resolvió y firma la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA**, quien certifica y da fe.

**MTBT/asls**

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