

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA
EXP. 44/2015



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a doce de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, los autos para resolver el **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA**, en los autos del expediente **44/2015**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los ciudadano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y/o [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderados Legales de **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX** en contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], radicado en la Tercera Secretaría; y

R E S U L T A N D O S

1. El treinta y una de enero de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, resolución que causó ejecutoria por auto de veintitrés de febrero del dos mil dieciocho, por lo tanto dicha sentencia se encuentra en período de ejecución.

2.- Por auto de cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora, exhibiendo el Certificado de libertad y gravamen, expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

3.- Se designó como perito de la parte actora al Arquitecto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (perito que aceptara y protestara el cargo encomendado, en comparecencia de once diciembre de dos mil diecinueve, y a quien se tuviera presentado, exhibiendo su dictamen, en auto de diecisiete de febrero de dos mil veintiuno; así como ratificándolo en comparecencia de diecisiete de febrero de dos mil veintiuno), asimismo se requirió a la parte demandada para que en el plazo de tres días designara perito valuador de su parte apercibido que en caso de no

hacerlo, la prueba pericial se perfeccionaría con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado (apercibimiento que se hizo efectivo por auto de doce de diciembre de dos mil diecinueve, al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], teniéndole por conforme con el dictamen que emita el perito designado por este juzgado.

4.- Por auto de cinco de marzo del año dos mil veinte, se tuvo exhibiendo su dictamen al perito designado por este Juzgado al arquitecto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ratificándolo en comparecencia de seis de marzo de dos mil veinte.

5.- En audiencia de fecha treinta de octubre de dos mil veinte, se llevó a cabo el remate en primera almoneda, en la que no compareció postor alguno señalando nuevo día para la audiencia de remate en segunda almoneda.

6.- Previo los trámites de rigor, el cinco de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el remate en Segunda Almoneda del bien inmueble dado en garantía en el presente juicio, con la exhibición de los edictos publicados en los medios informativos señalados para tal fin; audiencia a la que comparecieron el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] Apoderado legal de la parte actora BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, no así la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados como consta en autos; seguido de ello, la secretaria de acuerdos hizo constar que la diligencia se encontraba debidamente preparada, al encontrarse exhibidos los edictos que fueron publicados en el los Boletines Judiciales números 7712 y 7719 de fechas veinte y veintinueve de abril del año en curso, así como las dos publicaciones en el periódico "La Unión de Morelos", de veinte y veintinueve de abril del año en curso; seguido de ello, se concedió media hora para el efecto de que

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 del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen; II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató; III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo; IV.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal, por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate. Estas certificaciones se devolverán acto continuo del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado el remate, el cual se conservará en depósito del propio juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta; y, V.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores”.

III.- Ahora bien, una vez transcrito lo anterior, pasaremos a analizar sí, en el presente asunto, se cumplen con las exigencias contempladas en los numerales transcritos anteriormente, porque lo que se busca mediante esa revisión oficiosa es que el Juzgador, previamente a aprobar el remate, analice que se hayan cumplido con las formalidades legales.

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA
EXP. 44/2015



PODER JUDICIAL

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

Sirve de base a lo anteriormente expuesto el siguiente criterio:

Novena Época
Registro: 173198
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Febrero de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: III.1o.C. J/46
Página: 1558

REMATE. LA REVISIÓN OFICIOSA DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN TAMBIÉN COMPRENDE LO RELATIVO A SI LAS RESOLUCIONES EMITIDAS DURANTE ÉSTE SE HICIERON DEL CONOCIMIENTO DE LAS PARTES LEGALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Del primer párrafo del artículo 568 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en su texto anterior, y de similar redacción en el precepto vigente, se advierte el imperativo para el juzgador de examinar todas y cada una de las actuaciones que integran el procedimiento previsto en ese código para lograr la materialización de la condena que se haya fincado en la sentencia definitiva dictada en el juicio relativo, pues si bien es cierto que en ese precepto no se establece un catálogo de las actuaciones que el juzgador debe examinar, ello no significa que ese examen sólo corresponda a determinados acuerdos o resoluciones, y no a la notificación que de ellas se haga a las partes; porque si lo que se busca mediante esa revisión oficiosa es que el juzgador, previamente a aprobar el remate, analice que se haya cumplido con las formalidades legales para que la venta judicial sea válida, es obvio que el examen que debe hacer también comprende lo relativo a si las resoluciones emitidas durante ese procedimiento se hicieron del conocimiento de las partes en forma legal, para que éstas hayan estado en posibilidad real de intervenir en ese procedimiento y hacer valer lo que estimen pertinente pues, sostener lo contrario, equivale a aceptar que esa revisión oficiosa debe ser parcial, en tanto que únicamente comprendería un aspecto del procedimiento de ejecución y no todas las actuaciones que lo integran, postura ésta que, evidentemente, no es la que el legislador adoptó al establecer en forma genérica la obligación a cargo del Juez de revisar el procedimiento de ejecución, y no determinar, en consecuencia, ni siquiera en forma enunciativa, que esa revisión sólo corresponda a ciertas actuaciones del procedimiento de ejecución.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 710/2001. Vicente Barajas Barragán. 13 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Carlos Muñoz Estrada.

Amparo en revisión 412/2002. Banco Nacional de México, S.A.,

Integrante del Grupo Financiero Banamex Accival S.A. de C.V. y otra. 23 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretaria: Laura Icazbalceta Vargas.

Amparo en revisión 468/2004. Sandra Leticia Guzmán Becerra. 2 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Carlos Muñoz Estrada.

Amparo en revisión (improcedencia) 133/2006. Teodoro López Pérez. 6 de abril de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Abel Briseño Arias.

Amparo en revisión 314/2006. María Griselda Medina Concebida. 24 de agosto de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Carlos Muñoz Estrada.

Uno de los requisitos que establece el artículo 746 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en su fracción IV que textualmente señala: "**Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:... 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...**".

Bajo esta tesitura, del estudio del presente asunto, se observa que se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, misma que causó ejecutoria por auto de fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciocho; resolución en la que en su punto Resolutivo Tercero, se condenó a la parte demandada [REDACTED], al pago de las prestaciones reclamadas por la parte actora, es decir al pago de la cantidad de **\$505,042.32 (QUINIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y DOS PESOS 32/100 M.N.)** por

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA
EXP. 44/2015



PODER JUDICIAL

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

concepto de adeudo total, de igual forma se advierte que mediante sentencia interlocutoria de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se condenó al demandado [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$296,211.45 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS 45/100 M.N.) POR CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS Y \$453,968.67 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 67/100 M.N.) POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS;** sentencias definitiva e interlocutorias que se encuentran firmes, inclusive se advierte que la parte demandada no hizo el pago voluntario que le fue conferido respecto de las cantidades a que fue condenado, por lo que se procedió al transe y remate del bien inmueble hipotecado, remate que fue preparado por auto de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, a efecto de llevar cabo la audiencia de remate en primera al moneda, en esa tesitura en audiencia de fecha de treinta de octubre de dos mil veinte, se llevó a cabo remate en primera al moneda, y al no comparece postor alguno, con fundamento en el artículo 746 del Código Procesal Civil, fue señalada fecha para el remate en segunda almoneda, haciendo saber en dicho auto, que la postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$1´400,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con rebaja del veinte por ciento del valor del mismo en relación con las dos terceras partes del previo que sirvió de base para el presente remate, da como resultando la cantidad de \$1´120,000.00 (UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) respecto del bien inmueble hipotecado.

En esas consideraciones, al realizar un estudio pormenorizado, así como las cuentas aritméticas, se advierte que la cantidad que fue señalada en la audiencia de primera al moneda en preparación a la segunda al moneda

fue incorrecta; desprendiéndose entonces, que el trámite a la audiencia de remate en segunda al moneda fue preparada con defectos en la publicidad, ya que de las publicaciones de edictos que obran en autos se desprende que la cantidad de señala respecto del bien inmueble es de \$1´120,000.00 (UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), siendo esto incorrecto dado que el valor avaluó es por la cantidad de \$1´400,000.00 M.N. (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que una vez que se hizo el cálculo de las dos terceras partes de la misma nos da como resultado la cantidad de \$933,333.33 (NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES 33/100 M.N.) por lo que de este resultado, se deberá descontar el 20% veinte por ciento, resultando la cantidad de \$746,666.73 (SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS 73/100 M.N.), ello derivado de la operación realizada de sacar las dos terceras partes de la postura legal y esa a su vez descontarle el veinte por ciento, dando como resultado la cantidad antes citada, razón por la cual, la publicación del edicto no fue correcta, ya que el edicto, debe contener tanto la suma que servirá de base para la subasta, como la descripción y ubicación del inmueble objeto de la misma y tales datos deben aparecer suficientemente visibles para que puedan atraer la atención de posibles licitadores; sin esas características, los posibles postores carecerían de datos mínimos para decidir si intervienen o no en la venta judicial, por lo que la puja por adquirir el bien garantiza la posibilidad de que puedan ofrezcan un mejor precio al propuesto como base de aquél, ya que puede ser superior a las dos terceras partes del avalúo o precio fijado al bien.

En esa tesitura, en virtud de que se realizaron las cuatro publicaciones de edictos, correspondientes al Boletín Judicial y al periódico "La Unión de Morelos", de forma incorrecta sin cumplir con las formalidades que señala la ley, dando como

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA
EXP. 44/2015



PODER JUDICIAL

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

consecuencia que exista imprecisión o confusión según el caso y no se cumpla la finalidad de que los posibles postores reúnan los datos necesarios para decidir si participan o no en la referida venta judicial, por lo que extraños al juicio al no encontrarse enterados de la cantidad correcta para la adquisición del bien inmueble, carecerían de datos mínimos para decidir si intervienen o no en el remate. Tienen aplicación al presente caso el criterio jurisprudencial al tenor literal siguiente:

Registro digital: 163153
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C.871 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Enero de 2011, página 3187
Tipo: Aislada

EDICTOS. ELEMENTOS QUE DEBEN CONTENER PARA QUE TAL ANUNCIO SEA EFICAZ EN LA ETAPA DE REMATE.

El edicto debe contener tanto la suma que servirá de base para la subasta, como la descripción y ubicación del inmueble objeto de la misma y tales datos deben aparecer suficientemente visibles para que puedan atraer la atención de posibles licitadores; sin esas características, los posibles postores carecerán de los datos mínimos para decidir si intervienen o no en la venta judicial, ponderando las ventajas que les representaría el precio del bien contrastado con la ubicación y características del mismo y los avalúos que obran en autos, para hacer eficaz uno de los derechos que tienen, tal y como se desprende del artículo 577 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y que les permite arribar a una convicción particular sobre los beneficios que representa el bien en atención a su conservación, estructura, ubicación, precio y plusvalía. Entonces, debe establecerse que la publicación de los edictos es una garantía concedida al deudor, para que por virtud del anuncio, concurren postores al remate, porque la puja por adquirir el bien garantiza la posibilidad de que ofrezcan un mejor precio al propuesto como base de aquél, ya que puede ser superior a las dos terceras partes del avalúo o precio fijado al bien. Consecuentemente, el anuncio de la venta judicial requiere satisfacer los principios de seguridad y certeza en cuanto a: la periodicidad en la publicación de los edictos; la fijación del precio que servirá de base para la subasta; la determinación del bien sujeto a la venta pública, que implica precisar su ubicación y características generales más importantes como calle, colonia, delegación, y si es un departamento o una casa; la fecha de celebración de la almoneda; y, los datos de identificación del juicio y tribunal que ordena la subasta. Esos datos deben estar concatenados con los demás obrantes en el proceso, es decir, que debe existir correspondencia entre el precio que será base

de la subasta y ubicación del inmueble objeto de la misma y los documentos correspondientes a la propiedad registral, porque de no ser así, existiría vaguedad o confusión según el caso y no se cumpliría con la finalidad de que los posibles postores reúnan los datos necesarios para decidir si participan o no en la referida venta judicial. Lo que se protege es la publicidad cierta que debe darse al remate, a fin de que extraños al juicio resulten enterados de la diligencia y lleguen a interesarse en la adquisición del bien, y que tenga el suficiente tiempo para prepararse adecuadamente para tal efecto y hacer las investigaciones del caso.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 82/2009. Ernesto Rivera Ortega. 23 de abril de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

En virtud de lo anterior, toda vez que existe un error en el valor asignado al bien inmueble en las publicaciones de los edictos, correspondientes al Boletín Judicial y al periódico "La Unión de Morelos", es decir que la cantidad que se estableció no fue realizada con los requisitos del artículo 750 en relación al remate en Segunda almoneda, tal y como se describió en las operaciones aritméticas descritas en párrafos anteriores. **En consecuencia de ello no ha lugar a aprobar el Remate del bien inmueble hipotecado en Segunda al Almoneda.**

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma.

Por lo expuesto anteriormente y con fundamento en los artículos 689, 690, 691, 692 fracción I, 693 fracción I, 707, 737, 738, 739, 740 fracción II, 746, 747, 748, 751 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer del presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA
EXP. 44/2015



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- No ha lugar a aprobar el Remate del bien inmueble hipotecado en Segunda Almoneda, de conformidad con lo expuesto y fundado en el "Considerando III" de la presente resolución. En consecuencia,

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, Interlocutoriamente, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA AVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MTBT/MOF