



## PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, los autos del expediente número **264/2009**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*\* (cesionaria) contra \*\*\*\*\*, radicado en la Segunda Secretaría, para resolver interlocutoriamente respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrado el diecinueve de octubre de dos mil veintiuno y:

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

---

#### **Primero. Secuela procesal del juicio principal.**

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito recibido el trece de agosto de dos mil nueve, ante la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a ésta autoridad, compareció la institución bancaria denominada BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de su apoderada legal, demandando en la vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\*\*, las pretensiones señaladas en el escrito de demanda, las cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.- Admisión de la demanda.** Por auto de fecha diecinueve de agosto de dos mil nueve, se admitió la misma a trámite en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada \*\*\*\*\*

para que dentro del plazo de cinco días, diera contestación a la demanda incoada en su contra. Asimismo, se ordenó el llamamiento a juicio del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

**3.- Contestación al llamamiento a juicio.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dos de octubre de dos mil nueve el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, dio contestación al llamamiento a juicio.

**4.- Convenio.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diecisiete de noviembre de dos mil diez, la parte actora, por conducto de su apoderado legal y el demandado \*\*\*\*\* exhibieron convenio que habían celebrado en el presente juicio, con la finalidad de dar por concluido el mismo, el cual fue ratificado ante este Juzgado con esa misma fecha.

**5.- Sentencia.** Con fecha ocho de diciembre de dos mil diez, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto en la cual se determinó aprobar el convenio formulado por las partes, elevándose el mismo a la categoría de resolución con alcances de cosa juzgada.

**Segundo. Incidente de ejecución forzosa de convenio.**

**1. Presentación de la demanda incidental.** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el quince de febrero de dos mil diecinueve, la



## PODER JUDICIAL

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

entonces parte actora BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, promovió incidente de ejecución forzosa de convenio, el cual fue admitido en auto de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve.

**2.- Sentencia.** Desahogadas las etapas procesales correspondientes de la incidencia, con fecha trece de mayo de dos mil diecinueve, se dictó sentencia interlocutoria en el incidente de mérito en donde esencialmente se determinó que el mismo era procedente y como consecuencia, se condenó al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto de capital vencido y adeudado, así como intereses ordinarios y moratorios y por tanto se requirió al demandado para que, en el plazo de cinco días, realizara el pago respectivo, con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, dicha cantidad sería tomada en cuenta al momento de hacer trance y remate del bien hipotecado en este juicio. Resolución de causó ejecutoria tal y como se aprecia del auto de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve.

### **Tercero. Preparación y desahogo del remate.**

**1. Inicio de la ejecución forzosa, designación de peritos y requerimientos.** Por auto de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, se dio inicio a la ejecución forzosa y para efectos de proceder al trance y remate del bien inmueble hipotecado, se tuvo por designado como

perito de la parte actora a \*\*\*\*\* y por este Juzgado a \*\*\*\*\* , a quienes se requirió para que aceptaran el cargo conferido, asimismo se requirió también al acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), para que designara perito valuador, apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por este Juzgado.

**2.- Aceptación de los cargos de perito.** Con fechas veintiséis de junio y nueve de julio de dos mil diecinueve, los \*\*\*\*\* y por este Juzgado a \*\*\*\*\* , respectivamente, aceptaron y protestaron el cargo conferido.

**3.- Designación de perito por el demandado.** Por auto de fecha cuatro de julio de dos mil diecinueve y en términos de la cláusula tercera del convenio celebrado y aprobado en autos, se tuvo por designado como perito común de la parte actora y del demandado a \*\*\*\*\* .

**4.- Apersonamiento a juicio de los. nuevos cesionarios.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el tres de agosto de dos mil veinte, la persona moral denominada “CKD ACTIVOS 7” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, se apersonó al presente asunto, en su carácter de cesionario del crédito hipotecario materia de este asunto, en tal consideración, en auto de fecha cuatro de agosto de dos mil veinte, se tuvo exhibida la referida cesión y como consecuencia se

**PODER JUDICIAL**

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

tuvo como nueva parte actora a la persona moral denominada "CKD ACTIVOS 7" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

Posteriormente, por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el catorce de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana \*\*\*\*\*, se apersonó al presente asunto, en su carácter de cesionaria del crédito hipotecario materia de este asunto, en tal consideración, en auto de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo exhibida la referida cesión y como consecuencia se tuvo como nueva parte actora a \*\*\*\*\*.

**5. Dictamen pericial en materia de valuación.**

Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el doce de octubre de dos mil veinte, el perito \*\*\*\*\*, designado por el Juzgado, rindió el dictamen pericial que le fue encomendado, el cual ratificó el veinte del mismo mes y año.

**6.- Presentación del certificado de libertad o de gravámenes.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este juzgado el treinta de marzo de dos mil veintiuno, fue exhibió el certificado de libertad o de gravámenes del predio hipotecado y objeto del presente asunto.

**7.- Junta de peritos.** Con fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia relativa a la junta de peritos valuadores, audiencia en la cual el perito designado por este Juzgado \*\*\*\*\*, ratificó el dictamen pericial que emitió, aduciendo que el valor asentado del mismo en el mes de octubre de dos mil

veinte no había sufrido incremento, posteriormente el perito designado por la parte actora \*\*\*\*\* se adhirió el dictamen pericial emitido por el perito designado por este Juzgado, haciéndolo suyo, finalmente el abogado patrono de la parte actora manifestó que no era su deseo interrogar a los peritos.

**8.- Preclusión.** En autos de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, en virtud que el demandado \*\*\*\*\* y el acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no habían dado contestación a las vistas ordenadas en autos de dieciocho y veinte de mayo de dos mil veintiuno, se les tuvo por perdido su derecho.

**9. Remate en primera almoneda.** Por auto dictado con fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno, se señaló fecha para la celebración del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado identificado como \*\*\*\*\*, registrado bajo el folio real \*\*\*\*\*, fijándose como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este juzgado, por lo que se ordenó convocar postores mediante 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 en el Estado de Morelos, asimismo se ordenó la fijación de edictos en las puertas de este



## PODER JUDICIAL

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

Juzgado y en las oficinas fiscales del lugar de ubicación del inmueble mencionado.

**10.- Fijación de edictos.** Con fechas veintinueve de septiembre y ocho de octubre de dos mil veintiuno, la actuario adscrita a este Juzgado procedió a la fijación de edictos para la preparación del remate en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Emiliano Zapata, Morelos.

**11.- Presentación de publicaciones de edictos.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el trece de octubre de dos mil veintiuno, se exhibieron las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas veintinueve de septiembre y ocho de octubre de dos mil veintiuno.

**12. Remate en primera almoneda.** Con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente asunto, a la cual comparecieron la parte actora y su abogado patrono por lo que se hizo constar que la audiencia estaba debidamente preparada, también, que no compareció postor alguno por lo que el abogado patrono de la parte actora, solicitó se le adjudicara a su representada el inmueble objeto del remate en la cantidad de \$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.) que representaba la condena líquida establecida en autos y que dicha adjudicación se realizara libre de todo

gravamen incluso los correspondientes a los adeudos de mantenimiento y cooperaciones vecinales y se librara la escritura pública en ese tenor, se declaró fincado el remate en favor de la actora \*\*\*\*\* por la cantidad de \$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.) monto que supera las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuado el inmueble y en consecuencia, atendiendo al estado procesal del asunto, se ordenó turnar los autos a la vista para resolver respecto del remate celebrado, lo que se hace al tenor siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O S:**

---

**I.- Jurisdicción y competencia.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 693 fracción I del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que es del tenor literal siguiente:

*“ARTICULO 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:  
I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...”*

Lo anterior dado que conoció el negocio en primera instancia, tal y como lo prevé el citado precepto legal.

**II. Legitimación.** Se considera que la parte actora \*\*\*\*\* como cesionaria está legitimada para solicitar la adjudicación del bien inmueble materia de la hipoteca dilucidada en el presente juicio por dos aspectos esenciales:



**PODER JUDICIAL**

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

a). Por la falta de pago. En efecto, no obstante que en el presente juicio, el demandado \*\*\*\*\* , ha sido condenado al pago de la cantidad de \$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto de capital vencido y adeudado, así como intereses ordinarios y moratorios, según se aprecia de la sentencia interlocutoria de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve, sin embargo, no se advierte que haya hecho pago alguno, razón por la cual es procedente el remate del bien inmueble que se constituyó como garantía de pago mediante hipoteca y la adjudicación del mismo a favor de la parte actora, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 689 y 737 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

*“ARTICULO 689.- Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. 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.”*

*“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.”*

b). Por la incomparecencia de postores a la audiencia de remate. En efecto, no obstante que en el presente asunto se ordenó convocar postores mediante la publicación y fijación de edictos, sin embargo, no compareció ninguno al desahogo de la audiencia respectiva, razón por la cual, es evidente que la actora y acreedora hipotecaria de la parte demandada, está legitimada para solicitar la adjudicación del inmueble constituido como garantía, al actualizarse la hipótesis prevista por el artículo 2374 del Código Civil en el Estado que a la letra dice:

*“ARTICULO 2374.- ADQUISICIÓN DEL BIEN HIPOTECADO POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO. El acreedor hipotecario puede adquirir el bien hipotecado, en remate judicial o por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establece el Código Procesal Civil. Puede también convenir con el deudor, en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.”*

Aunado a ello, si bien es cierto que el inmueble objeto del remate reporta un gravamen diverso en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), sin embargo, consta en autos que se le mandó citar para que compareciera al procedimiento de ejecución y designara perito, sin embargo, omitió tanto promover su correspondiente tercería, designar perito y comparecer el día y hora señalado para la celebración del remate en primer almoneda, debiéndose por tanto, tenerle por precluido su derecho para hacerlo, en razón de lo anterior se acredita cabalmente la legitimación de la parte actora en el procedimiento de remate.

**PODER JUDICIAL**

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

**III. ANÁLISIS DEL REMATE.** Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio del remate en primera almoneda celebrado en este juicio, para lo cual se desarrollaran los siguientes temas: a). Se señalará el marco jurídico aplicable. b). Se indicaran los requisitos legales necesarios para la procedencia de los remates. c) Se determinará la procedencia del remate en primera almoneda celebrado con base en las constancias que integran los autos.

**Marco jurídico aplicable.** En efecto, Para sustentar la presente resolución conviene exponer, en primer lugar, en qué consiste el derecho real de hipoteca y sus características; en segundo lugar, hacer una breve referencia a las ventas judiciales; y, en tercer lugar, explicar las reglas dirigidas a substanciar los remates. El derecho real de hipoteca. Al respecto, el artículo 2359 del Código Civil en vigor del Estado define a la hipoteca como sigue:

*“ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”*

De dicho precepto se desprende que la hipoteca es un derecho real de garantía, que por regla general, se constituye sobre bienes inmuebles, que por su naturaleza conserva el deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago. Al ser un derecho real, participa de las características de éstos,

en su doble sentido de: 1) poder que se ejercita directamente sobre una cosa, esto es, por regla general, debe recaer sobre un bien determinado; y, 2) es oponible a cualquier persona, lo que se conoce como erga omnes, y se traduce en una obligación universal de respeto.

Al ser un derecho real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, poder que comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago. Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona, por tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca, en ese sentido la hipoteca se puede ejercitar en contra de cualquier adquirente.

A diferencia de los derechos personales, en los cuales existe una relación jurídica entre el deudor y el acreedor, en virtud de la cual, el deudor queda obligado a cumplir su obligación con todos sus bienes excepto aquellos que sean inembargables o inalienables-. Esto es, cuando sólo existe un derecho personal, el acreedor no tiene un derecho real sobre un bien específico para pagarse el adeudo, sólo tiene un derecho personal en contra de su deudor, del cual éste responderá con los bienes que tenga disponibles, si es que los tiene.



## PODER JUDICIAL

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

De manera que si el deudor enajena sus bienes, el acreedor no puede perseguirlos y pretender cobrarse con bienes que ya no pertenecen al patrimonio de su deudor, ya que su derecho es personal, en contra del deudor, a diferencia de un derecho real, que se constituye sobre un bien específico, y persigue a la cosa, permitiendo al titular del derecho real, pagarse con el producto del bien gravado aun cuando haya pasado a manos de un tercero, ello en la medida en que la hipoteca haya estado inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el momento en que el tercero adquirió el bien y, por tanto, haya sido publicitada.

Al tratarse la hipoteca de un derecho real de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero, y en ese sentido, el poder jurídico que el titular del derecho hipotecario ejerce sobre el bien hipotecado, se ejerce de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor hipotecario exigir judicialmente la entrega del bien hipotecado.

Este derecho, como ya se dijo, se puede ejercer en contra de cualquier propietario o poseedor de la cosa, pues la transmisión del dominio va acompañada del gravamen y, por tanto, cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca, siempre que ésta se encuentre inscrita en el Registro Público correspondiente, pues este requisito es indispensable para que este derecho real sea

oponible a cualquier tercer adquirente. Lo anterior está reconocido en el Código Civil del Estado, según se desprende de los artículos siguientes:

*“ARTICULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”*

*“ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.*

*Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.”*

*“ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”*

*“ARTICULO 2376.- VENTA DE BIENES HIPOTECADOS. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro.”*

*“ARTICULO 2400.- DURACIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca continuará vigente hasta en tanto no prescriba la obligación principal o se extinga por alguna otra causa. Puede establecerse en el título constitutivo de la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal, pero no es válido estipular un término mayor a su vigencia.”*

Ventas judiciales. Por su parte, las ventas judiciales están reguladas en el capítulo IX (Ventas judiciales) del título segundo del libro sexto del Código Civil del Estado, y en el capítulo III (Ventas y Remates judiciales) del título primero del libro sexto del Código Procesal Civil Estatal. Las ventas judiciales son procedimientos de "ejecución forzada", que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria. En otras palabras, las ventas



## PODER JUDICIAL

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

judiciales son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación.

Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago, se ordena el embargo de bienes del deudor.

Procedimiento de remates. En el caso específico, el procedimiento de remate en el Estado de Morelos, está regulado en los artículos 737 a 556 del Código Procesal Civil en vigor del Estado y tiene por objeto regular los pasos a seguir para rematar los bienes inmuebles embargados y pagar al acreedor las cantidades a las que el titular de dichos bienes fue condenado. En resumen, el procedimiento consiste, esencialmente, en lo siguiente:

- Los bienes embargados deben ser valuados -en caso de que no exista un acuerdo previo respecto del precio base para el caso de remate-.
- Se debe solicitar que se exhiba un certificado de gravámenes sobre los inmuebles sujetos al procedimiento y, en su caso, citar a los acreedores que aparezcan en dicho certificado, quienes podrán intervenir en el procedimiento y hacer las observaciones que estimen oportunas.
- Se debe anunciar la venta de los bienes por medio de la publicación de edictos en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación y, si

los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además, deberá librarse 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.

- Se deben celebrar una o varias almonedas para recibir las posturas legales, con los requisitos que se hayan establecido en la convocatoria.
- El día del remate se revisan las propuestas desechando las que no contengan postura legal o no estén debidamente garantizadas, se da lectura a las posturas para que los interesados puedan mejorarlas, se declara procedente la de mayor cantidad, y si dos o más son de la misma cantidad, la que esté mejor garantizada.
- Declarada preferente una postura, se declara fincado el remate.
- Una vez pagado el precio, se otorga la escritura correspondiente, de ser necesario, incluso en rebeldía del titular de los bienes.

### **Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.**

Con base en los dispositivos legales a que se hizo referencia en el punto anterior, se considera que la aprobación del remate que se realizó en el presente juicio y la consecuente adjudicación del inmueble objeto del mismo realizada por la parte actora, está sujeta a la comprobación de los siguientes puntos: 1). que la





## PODER JUDICIAL

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

adjudicación solicitada se realice por virtud de una ejecución de sentencia. 2). Que previamente se haya valuado el inmueble objeto del remate. 3). Que se haya exhibido el certificado del Registro Público de la Propiedad en donde consten los gravámenes que reporte el inmueble por un período de diez años previos a la fecha en que se expida. 4). Que se haya hecho la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos y 5). Que la adjudicación solicita por la parte actora sea, al menos, por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate.

### **Procedencia del remate.**

Analizadas las constancias procesales que obran en autos, esta autoridad judicial determina la procedencia del remate en primer almoneda celebrado en el presente juicio al haberse cumplido a cabalidad los requisitos necesarios para ello y que anteriormente fueron señalados.

En efecto, en lo que atañe al primer requisito, la adjudicación del inmueble materia del juicio que realizó la parte actora fue realizada en primera almoneda, derivada de la falta de pago o cumplimiento de la parte demandada, respecto de la cantidad a que fue condenad en el presente juicio, de lo que se sigue que está plenamente acreditado el primer requisito de procedencia del remate, al haberse celebrado en almoneda y derivado de una ejecución de sentencia.

Respecto al segundo requisito, el mismo está plenamente satisfecho, en virtud que obran en autos el

dictamen pericial en materia de valuación emitido por el Arquitecto \*\*\*\*\*, designado por este Juzgado, el cual fue emitido y ratificado con anterioridad a la celebración del remate, incluso sirvió como base para fijar la postura legal del remate, siendo importante también mencionar que a dicho dictamen se adhirió el perito designado por la parte actora \*\*\*\*\*.

En lo que atañe al tercer requisito de procedencia, también se encuentra plenamente cumplido toda vez que de autos se advierte que previamente a la celebración del remate fue exhibido el certificado de libertad o de gravámenes del predio objeto del mismo, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

En ese aspecto, si bien es verdad que del referido certificado consta que en el inmueble materia del embargo consta una diversa anotación hecha en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), sin embargo, consta en autos que este Juzgado notificó debidamente a dicha persona para que se apersonara al presente asunto a defender sus derechos y sin embargo, omitió promover su correspondiente tercería, así como también no designó perito valuador de su parte y finalmente no compareció al desahogo de la audiencia de remate, por lo que debe tenerse por perdido el derecho para hacerlo, por lo que no existe ninguna violación u omisión que se hubiese cometido en su contra, máxime que la aludida anotación si bien también deriva de una



## PODER JUDICIAL

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

hipoteca, sin embargo, dicha hipoteca es **en el mismo grado de preferencia y prelación** que la que es materia del presente asunto.

En ese sentido, no escapa por inobservado para este Juzgado el hecho que por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dos de octubre de dos mil nueve el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, dio contestación al llamamiento a juicio, escrito en el cual, substancialmente adujo que, al estar aún vigente el crédito otorgado por dicho instituto, debe declararse subsistente el gravamen hipotecario que existe en su favor hasta en tanto no se liquide totalmente el adeudo, sin embargo, lo anterior es notoriamente improcedente porque, como se ha señalado, ambas hipotecas fueron constituidas en el mismo grado de preferencia y prelación por lo que el referido instituto no puede considerarse como un acreedor preferente.

Además, como se ha señalado, el referido instituto omitió promover la correspondiente tercería excluyente de preferencia en el presente asunto, situación de elementa importancia, como se verá enseguida.

En primer lugar debe dejarse en claro que se entiende por Tercería Excluyente de Preferencia, para lo cual se toma en cuenta lo que establecen los artículos 192 y 194 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que son del tenor literal siguiente:

*“ARTICULO 192.- Tercería o intervención. En un juicio seguido por dos o más personas pueden comparecer uno o más terceristas, siempre que tengan interés propio y distinto del actor o demandado en la materia del proceso.”*

*“ARTICULO 194.- Tercería excluyente. El tercerista puede presentarse a deducir, por derecho propio, otra pretensión distinta que intente excluir los derechos del actor y del demandado; tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en caso de que ya se haya dictado sentencia firme en aquél, y deberá oponerse ante el juzgado que conozca del negocio principal. Procede la intervención excluyente: I.- Cuando el tercerista se funde en el dominio que tenga sobre los bienes en cuestión o sobre la pretensión que se ejercita. No es lícito interponer tercería excluyente de dominio, si el tercerista consintió en la constitución del gravamen o del derecho real en garantía de la obligación del demandado; II.- Cuando el tercerista se funde en la preferencia o mejor derecho que tenga de ser pagado; y, III.- Cuando el tercerista haga valer un derecho dependiente del título que sirve de base al juicio.”*

Preceptos de los cuales se desprende que dentro de un procedimiento, se puede interponer la tercería excluyente de preferencia es aquella en la que se deduce un mejor derecho para ser pagado, debiéndose seguir todo el procedimiento del juicio principal hasta la realización de los bienes embargados, suspendiéndose el pago para hacerlo al acreedor que tenga mejor derecho atendiendo a la resolución de la tercería promovida.

Luego entonces, cuando existen diversos créditos en contra de un deudor, puede que ellos estén en un plano de igualdad, esto es, de coordinación, pero cuando se trata de diversos rangos, existe una subordinación de uno sobre otro; tomando en cuenta que el objeto de la tercería que nos ocupa, es determinar cuál crédito debe pagarse primero con la realización de los bienes propiedad del deudor. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 190065  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

**PODER JUDICIAL**

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

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.207 C

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Tomo XIII, Marzo de 2001, página 1823

Tipo: Aislada

**TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU OBJETO ES DECLARAR CUÁL CRÉDITO TIENE QUE PAGARSE PRIMERO.**

El objeto de la tercería excluyente de preferencia es decidir cuál crédito se tiene que pagar primero, esto es, en ella se dirime el mejor derecho que el tercero deduzca para ser pagado. Por lo tanto, la tercería de preferencia debe fundarse precisamente en la existencia de un crédito que por su naturaleza excluye al crédito del acreedor en el juicio principal; de modo que la sentencia al declarar la preferencia que alegue el tercero opositor para ser pagado antes que al ejecutante, implica el análisis y pronunciamiento sobre la existencia del crédito y su calidad privilegiada. La preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto a la prelación que los mismos tienen. Para ello, debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. Luego, como el objeto de la tercería excluyente de preferencia es que se declare que el crédito del tercerista es preferente al del acreedor del juicio principal, y ello requiere que se analice el título presentado por el tercerista, frente al título exhibido en el juicio natural, por tanto, el juzgador tiene forzosamente que hacer el estudio de ambos títulos, ya que, de otra manera, no estaría en condiciones de resolver cuál de los dos constituye un derecho preferente. De ello se desprende que el tercerista debe acreditar la existencia de su derecho y la preferencia respecto al crédito del ejecutante; a la vez que debe acreditar el monto de su crédito, con el objeto de que el Juez determine la cantidad que debe ser pagada al ejecutante, en caso de que el crédito preferente sea menor que el precio del bien rematado, o bien, a cuánto asciende el remanente que debe quedar a disposición del deudor. De la interpretación sistemática y armónica de los artículos 567, 568, 591 y 592 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio en términos del artículo 1054 de este último ordenamiento legal, se desprende la necesidad de acreditar el importe del crédito, puesto que para que pueda procederse al remate de bienes raíces, se debe citar a todos los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que expida el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de que éstos puedan intervenir en el avalúo de la cosa embargada y en el acto mismo del remate, si así lo desean. Con el precio del remate se pagará al acreedor ejecutante hasta donde alcance, siempre y cuando el bien rematado no tenga que responder por diversos créditos, en virtud de reembargos posteriores o de gravámenes inscritos con anterioridad al embargo que provocó el remate, ya que de existir aquéllos, con el producto del remate habrán de pagarse primero los créditos preferentes y, por ende, los mismos deberán encontrarse cuantificados, incluso si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo o ulterior acreedor hipotecario (con mayor razón cuando se hubiere despachado a instancia de un acreedor quirografario o personal). De ahí que la sentencia que decida la acción de tercería preferente necesariamente debe establecer la certeza del crédito y del monto, así como el carácter preferente del crédito, a efecto de que en su caso, con el precio del remate se pague el crédito declarado

*preferente y el remanente del precio del remate sirva para cubrir en forma parcial o total el monto de las cantidades adeudadas al ejecutante y, en su caso, si hay algún sobrante, éste sea entregado al ejecutado.*

Así pues, considerando que el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) no es acreedor preferente y también omitió promover su correspondiente tercería, es inconcuso que, contrario a lo que argumentó su apoderado legal, no es procedente declarar subsistente el gravamen hipotecario que existe en tanto no se liquide totalmente el adeudo, pues además no quedó acreditado que el ahora demandado \*\*\*\*\* hubiese dejado de pagar el crédito otorgado por dicho instituto ni tampoco que se hubiese promovido un juicio para obtener el pago de lo adeudado entonces es evidente que el bien debe pasar libre de dicho gravamen a la parte actora del presente asunto.

Ahora bien, en lo que respecta al requisito número cuatro, se considera colmado, toda vez que obra en autos la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos realizada en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas veintinueve de septiembre y ocho de octubre de dos mil veintiuno, esto es, por dos veces de siete en siete días también, asimismo, se considera plenamente acreditada la procedencia del remate, pues consta en autos que se procedió a fijar los edictos correspondientes en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Emiliano Zapata, Morelos.

**PODER JUDICIAL**

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

Finalmente, en lo que respecta al requisito indicado con el número cinco, se considera acreditado ya que, al no comparecer postores al remate, tal y como se hizo constar en la audiencia respectiva, la parte actora solicitó la adjudicación del inmueble materia del mismo, en la cantidad de \$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.), cantidad que representa la sumatoria de las cantidades a que fue condenado el demandado en el presente asunto y que es superior a la cantidad resultante de las dos terceras partes en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal.

En efecto, el precio en que fue valuado el inmueble objeto del remate por el perito del Juzgado \*\*\*\*\* y que sirvió de base para postura legal fue de \$360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad es **\$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Por ello y como se dijo, es procedente la adjudicación solicitada por la parte actora del inmueble materia del remate, ante la incomparecencia de postores, en términos del artículo 2374 del Código Civil en el Estado y la inexistencia de diversos acreedores, también, al haberse solicitado la adjudicación en una cantidad mayor a la que representa las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuada el inmueble y que sirvió de base para postura legal, lo cual no contraría lo dispuesto en el

numeral 578 fracción VII del Código Procesal de la Materia y ante el hecho de que la cantidad en que se adjudicará el inmueble representa la totalidad de la deuda hasta este momento líquida del demandado derivada de la sentencia que se ha dictado en este juicio.

No obstante lo anterior, en el caso específico, este Juzgado estima que la petición hecha por el abogado patrono de la parte actora en la audiencia de remate en el sentido que la adjudicación del inmueble se realice libre de los adeudos de mantenimiento o cooperaciones vecinales, no es jurídicamente procedente ya que tal supuesto no se encuentra contemplado en el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; se explica, si bien es verdad que el artículo 752 del Código en cita establece que 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 afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador, sin embargo dicho precepto legal se circunscribe a los gravámenes y cargas que estuvieren señalados en el correspondiente certificado de libertad o de gravamen en la medida que los beneficiarios de los mismos tuvieron intervención en el procedimiento de remate del bien inmueble y por ende se les dio la debida oportunidad de comparecer a defender sus derechos, pero ello no debe también abarcar o extenderse a cargas, en este caso de adeudos de mantenimiento o cooperaciones vecinales, que no estén señalados en el correspondiente certificado de



**PODER JUDICIAL**

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

libertad o de gravámenes, pues en este caso los titulares o beneficiarios de dichas cargas, no tuvieron ninguna intervención en el presente asunto y por ende no existe motivo justificado para afectar, en su caso, las cargas o gravámenes constituidos en su favor.

Además, la improcedencia de dicha petición se estima que también se materializa ya que no existe constancia en autos sobre la existencia tangible de dichos adeudos de mantenimiento o cooperaciones vecinales lo que jurídicamente imposibilita a este Juzgado para pronunciarse respecto a los mismos.

**IV. DECISIÓN.**

En corolario, al haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA y ADJUDICAR** el inmueble materia del mismo identificado como \*\*\*\*\*, registrado bajo el folio real \*\*\*\*\*, a favor de la parte actora \*\*\*\*\* en la cantidad total de **\$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.)**, cantidad que representa la cantidad a que fue condenando a pagar el demandado en la sentencia interlocutoria de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve y que representa la deuda hasta este momento líquida en este asunto.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 752 del Código Adjetivo de la Materia, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación de

citado inmueble a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, por ello, hágasele saber al demandado y deudor \*\*\*\*\*, que está obligado a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del tercer día a partir de la notificación de la designación de dicha Notaría, para que otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía, por tanto, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir lo autos a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

En términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, procédase a la cancelación de los gravámenes y anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, que exhibió el ahora abogado patrono de la parte actora, esto es, los relativos contrato apertura de crédito simple con garantía hipotecaria realizado en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y del contrato de apertura de crédito simple realizado en favor de BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, la primera al haberse notificado debidamente a dicho instituto del presente procedimiento, sin que hubiese promovido en el mismo, alguna tercería, designado perito o hubiese comparecido al desahogo de

**PODER JUDICIAL**

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

la audiencia de remate, de tal manera que pase libre de estos gravámenes a la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

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 en vigor del Estado de Morelos, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate en primera almoneda celebrado en el presente juicio el diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Con base en las consideraciones sustentadas en la sentencia, se **aprueba EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** y se **ADJUDICA** el inmueble materia del mismo, a favor de la parte actora \*\*\*\*\* en la cantidad total de **\$263,745.55 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 55/100 M.N.)**, cantidad que representa la cantidad a que fue condenando a pagar el demandado en la sentencia interlocutoria de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve y que representa la deuda hasta este momento líquida en este asunto, consecuentemente

**TERCERO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 752 del Código Adjetivo de la Materia, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación de citado

inmueble a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, por ello, hágasele saber al demandado y deudor \*\*\*\*\*, que está obligado a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del tercer día a partir de la notificación de la designación de dicha Notaría, para que otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía, por tanto, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir lo autos a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

**CUARTO.-** Igualmente por los razonamientos señalados en esta sentencia y en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, procédase a la cancelación de los gravámenes y anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, que exhibió el ahora abogado patrono de la parte actora, esto es, los relativos contrato apertura de crédito simple con garantía hipotecaria realizado en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y del contrato de apertura de crédito simple realizado en favor de BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, de tal manera que pase libre de estos gravámenes a la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

**PODER JUDICIAL**

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

**QUINTO.-** Por cuanto a la petición realizada por el abogado patrono de la parte actora relacionada con los adeudos de mantenimiento o cooperaciones vecinales del inmueble materia del remate, con base en las consideraciones señaladas en esta sentencia, la misma se declara improcedente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Segunda Secretaría de este Juzgado, Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, quien da fe.

RGV