



## PODER JUDICIAL

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

**V I S T O S**, los autos del expediente número **325/2016**, 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 cinco 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 tres de noviembre de dos mil dieciséis, 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 persona moral denominada HIPOTECARIA NACIONAL S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, antes HIPOTECARIA NACIONAL S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus apoderado legales, 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 cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, 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.

**3.- Sentencia definitiva.** Desahogadas las etapas procesales correspondientes, con fecha cinco de octubre de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto en la cual esencialmente se determinó que la parte actora acreditó la acción que hizo valer contra el demandado y como consecuencia se declaró el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado y se condenó al demandado \*\*\*\*\*, al pago de las cantidades de \$198,554.57 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 57/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto del crédito, \$8,940.93 (OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS 93/100 M.N.) por concepto de amortizaciones no pagadas generadas al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis, \$15,696.93 (QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis y \$12,688.92 (DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 92/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis y por tal motivo, se requirió al demandado para que en el plazo de



## PODER JUDICIAL

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

cinco días, realizara el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo se procedería al remate del bien hipotecado y con su producto se haría pago a la parte actora.

Asimismo, se reconoció al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) el carácter de acreedor hipotecario y por tanto se determinó citársele para que interviniera en la posible subasta del bien hipotecado.

Resolución que causó ejecutoria en auto de fecha seis de noviembre de dos mil dieciocho.

**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, a su vez representada por la moral “ZENDERE HOLDING I” 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 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 veinte de noviembre de dos mil veinte, 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 veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo exhibida la referida cesión y como consecuencia se tuvo como nueva parte actora a \*\*\*\*\*.

## **Segundo. Incidente de liquidación de intereses.**

### **1. Presentación de la demanda incidental.**

Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el ocho de abril de dos mil diecinueve, la entonces parte actora BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, promovió incidente de liquidación de intereses ordinarios y moratorios, el cual fue admitido en auto de fecha trece de agosto de ese año.

**2.- Sentencia.** Desahogadas las etapas procesales correspondientes de la incidencia, con fecha diez de noviembre de dos mil veinte, se dictó sentencia interlocutoria en el incidente de mérito en donde esencialmente se determinó que la liquidación planteada por la actora era procedente y como consecuencia se condenó al demandado \*\*\*\*\*, al pago de las cantidades de \$70,152.54 (SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios del período comprendido del uno de octubre de dos mil dieciséis al treinta y uno de julio de



## PODER JUDICIAL

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

dos mil diecinueve y de \$105,228.64 (CIENTO CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 64/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados por el mismo período; sentencia que quedó firme según se advierte del auto de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte.

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

**1. Inicio de la ejecución forzosa, designación de peritos y requerimientos.** Por auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciocho, en virtud que el demandado \*\*\*\*\* no había hecho pago de las cantidades a que fue condenado en la sentencia definitiva que se dictó en este asunto, se dio por iniciada la ejecución forzosa petitionada por la parte actora 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 demandado para que en el plazo de tres días designara perito valuador de su parte, 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 del cargo del perito.** Con fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, el perito valuador designado por este Juzgado aceptó y protestó el cargo conferido.

**3.- Requerimiento.** Por auto de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve se requirió y al acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) para que en el plazo de tres días designara perito valuador de su parte con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por este Juzgado.

**4.- Desistimiento de designación de perito.** Por auto de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve se tuvo a la entonces parte actora por desistido de la designación del perito designado por su parte y por adherido al dictamen pericial que emitiera el perito designado por este Juzgado.

**5.- Perfeccionamiento del avalúo con el solo dictamen del perito designado por el Juzgado.** Por auto de fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, en virtud que el demandado y el acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no habían designado perito valuador de su parte, se les hizo efectivo el apercibimiento señalado en autos por lo que se determinó que la prueba pericial en materia de valuación del inmueble hipotecado se perfeccionaría con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado.

**6. Dictamen pericial en materia de valuación.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veinte de abril de dos mil veintiuno, el perito \*\*\*\*\* , designado por el Juzgado, rindió el dictamen



## PODER JUDICIAL

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

pericial que le fue encomendado, el cual ratificó el diez de mayo de este año.

**7.- Presentación del certificado de libertad o de gravámenes.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este juzgado el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, el abogado patrono de la parte actora, exhibió el certificado de libertad o de gravámenes del predio hipotecado y objeto del presente asunto.

**8. Remate en primera almoneda.** Por auto dictado con fecha veintisiete de agosto 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 \$488,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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 el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos, asimismo se ordenó la fijación de edictos en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Jiutepec, Morelos.

**9.- Fijación de edictos.** Con fechas trece y veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, la actuaría 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 Jiutepec, Morelos.

**10.- Presentación de publicaciones de edictos.**

Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veintiocho de septiembre 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 trece y veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.

**11. Remate en primera almoneda.** Con fecha cinco 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 \$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 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 \$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.) monto que supera las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuado el inmueble y en consecuencia,

**PODER JUDICIAL**

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

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:

**CONSIDERANDOS:**

**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 y resolvió el juicio en definitiva, 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:

a). Por la falta de pago. En efecto, no obstante que en el presente juicio, el demandado \*\*\*\*\*, ha sido condenado al pago de las siguientes cantidades: \$198,554.57 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 57/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto del crédito, \$8,940.93 (OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS 93/100 M.N.) por concepto de amortizaciones no pagadas generadas

al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis, \$15,696.93 (QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis y \$12,688.92 (DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 92/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados al día treinta de septiembre de dos mil dieciséis, cantidades derivadas de la sentencia definitiva que se dicó en este asunto y además las cantidades de \$70,152.54 (SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios del período comprendido del uno de octubre de dos mil dieciséis al treinta y uno de julio de dos mil diecinueve y de \$105,228.64 (CIENTO CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 64/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados por el mismo período, según se aprecia de la sentencia interlocutoria de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, cantidades cuya sumatoria arroja el total de **\$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.)**, 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:

**PODER JUDICIAL**

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

*“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.

**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

**PODER JUDICIAL**

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

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.

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



## PODER JUDICIAL

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

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.- SUJECIÓN 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 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:



## PODER JUDICIAL

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

- 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 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.

**PODER JUDICIAL**

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

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 las cantidades a que fue condenada 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.

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 hipoteca, sin embargo, dicha hipoteca es en **segundo lugar**, en contraste con la hipoteca materia del presente asunto ya que la misma se constituyó en primer lugar y grado y por tanto es preferente a la del citado instituto.

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 trece y veinticuatro de septiembre 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 Jiutepec, Morelos.

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

**PODER JUDICIAL**

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

la adjudicación del inmueble materia del mismo, en la cantidad de \$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 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 \$488,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad es **\$325,333.33 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 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 las sentencias que se han 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 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

**PODER JUDICIAL**

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

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 \*\*\*\*\*, a favor de la parte actora \*\*\*\*\* en la cantidad total de **\$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.)**, cantidad que representa la sumatoria de las cantidades a que fue condenado el demandado en el presente 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 treinta de abril de dos mil veintiuno, que exhibió el abogado patrono de la parte actora, esto es, los relativos contrato apertura de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria realizados en favor de HIPOTECARIA NACIONAL S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), esta última 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 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

**PODER JUDICIAL**

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

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 cinco 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 **\$411,262.53 (CUATROCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.)**, cantidad que representa la sumatoria de las cantidades a que fue condenado el demandado en el presente asunto, por los argumentos señalados, 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 treinta de abril de dos mil veintiuno, que exhibió el abogado patrono de la parte actora, esto es, los relativos contrato apertura de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria realizados en favor de HIPOTECARIA NACIONAL S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), de tal manera que pase libre de estos gravámenes a la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

**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.

**PODER JUDICIAL**

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

**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 **JEMIMA ZUÑIGA COLÍN**, quien da fe.

RGV