

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos a trece de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, los autos del expediente número **282/2014**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por "**SANTANDER HIPOTECARIO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA** antes "**GE CONSUMO MEXICO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA** antes "**GE MONEY CREDITO HIPOTECARIO**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** hoy su cesionario *********, contra ******* y *******, radicado en la Primera Secretaría, para resolver interlocutoriamente respecto del ********* celebrado el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno y:

R E S U L T A N D O:

1.- Sentencia definitiva. Desahogadas las etapas procesales correspondientes, con fecha treinta de marzo del dos mil veintiuno, 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 los demandados y como consecuencia se declaró el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado y se condenó a los demandados ******* y *******, al pago de las cantidades de \$******* (*****)** por concepto de capital insoluto, al día treinta de junio del dos mil catorce, \$******* (*****)** por concepto de saldo total de mensualidades vencidas e incumplidas al

treinta de junio del dos mil catorce, \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios generados al treinta de junio de dos mil catorce, y por tal motivo, se requirió a los demandados para que en el plazo de cinco días, realizara el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fueron condenados, apercibidos que en caso de no hacerlo se procedería al remate del bien hipotecado y con su producto se haría pago a la parte actora.

Resolución que causó ejecutoria en auto de fecha veintitrés de abril del dos mil veinte.

2.- Mediante resolución de dos de agosto del dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, en la cual se condenó a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios a razón del *****% (*****) anual calculados a partir del primero de julio del dos mil catorce al mes de mayo de dos mil veintiuno.

Segundo Preparación y desahogo del remate.

3.- Por auto de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, en virtud que los demandados ***** y ***** no habían hecho pago de las cantidades a que fueron condenados en la sentencia definitiva que se dictó en este asunto, se dio por iniciada la ejecución forzosa peticionada por la parte actora y para efectos de proceder al trance y remate del bien inmueble hipotecado, se tuvo al actor por adherido al dictamen que emita el perito del Juzgado, por designado como perito de este Juzgado a ROBERTO CASTILLO ORTIZ, a



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

quien se le requirió para que aceptara el cargo conferido, asimismo se requirió también a los demandados para que en el plazo de tres días designaran perito valuador de su parte, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendría por conformes con el dictamen que emitiera el perito designado por este Juzgado, y se le requirió a la parte actora, exhibiera el certificado de libertad de gravamen actualizado que correspondiente al inmueble motivo de la litis.

4.- Por auto de veintiuno de junio del dos mil veintiuno, se tuvo al actor exhibiendo certificado de libertad de gravamen; 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, y dentro del plazo de tres días señalara domicilio dentro de esta jurisdicción y designara perito de su parte en materia de valuación, apercibido que en caso de no hacerlo el peritaje se perfeccionaría con el que rindiera el perito designado por este Juzgado. (Notificación a INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario, realizada el nueve de julio del dos mil veintiuno.

5.- Con fecha dos de junio del dos mil veintiuno, el perito valuador designado por este Juzgado ratificó el dictamen pericial en materia de valuación, presentado ante este juzgado el veintisiete de mayo del actual, al que recayó el número de escrito 4182.

6.- Por auto de fecha veintiuno de julio del dos mil veintiuno, en virtud que el acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no había designado perito valuador de su parte, se le 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.

7.- Mediante auto de veinte de agosto del dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el dictamen del arquitecto *****, y se señaló día y hora para el desahogo de la Audiencia de Interrogación a peritos, ordenándose notificar a las partes para que intervengan en la Audiencia.

8.- El diecinueve de octubre del dos mil veintiuno, se desahogo el Interrogatorio al perito designado por este Juzgado, compareciendo el cesionario CARLOS BRITO RIVERA, el perito del juzgado ROBERTO CASTILLO ORTIZ, no así los demandados ***** y *****, ni el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario, a lo que la parte actora manifestó su conformidad con el dictamen emitido por el perito del juzgado y que no era su deseo interrogar a dicho perito; por lo que, se señaló fecha para la celebración del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado identificado como ***** y la parte proporcional del área indivisa que le corresponde del conjunto en

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

condominio, con una superficie de *** metros cuadrados,** inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real *********, fijándose como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$***** (*****) 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 citar a la parte demandada ******* y ******* y al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario.

9.- Mediante auto de veintidós de octubre del dos mil veintiuno, se tuvo por apersonado al Apoderado legal INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario.

10.- Por auto de dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo al actor exhibiendo las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas cinco y diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.

11.- Con fecha veintiséis de noviembre del 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, no compareciendo así los demandados ******* y *******, ni el INSTITUTO DEL FONDO

NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario; 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 \$***** (*****), y que dicha adjudicación se realizara libre de todo gravamen 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:

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.

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

II. Legitimación. Se considera que la parte actora ***** como cesionario está legitimado 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, los demandados ***** y ***** , han sido condenados al pago de las siguientes cantidades: \$***** (*****) por concepto de capital insoluto, al día treinta de junio del dos mil catorce, \$***** (*****) por concepto de saldo total de mensualidades vencidas e incumplidas al treinta de junio del dos mil catorce, \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios generados al treinta de junio de dos mil catorce, y al pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios a razón del *****% (*****) anual calculados a partir del primero de julio del dos mil catorce al mes de mayo de dos mil veintiuno, sin embargo, no se advierte que hayan 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



PODER JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

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 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,

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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 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



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

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:

- 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.

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

- 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.

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 ROBERTO CASTILLO ORTIZ, 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

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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 cuenta con diversa anotación hecha en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), sin embargo, se aprecia de autos que este Juzgado notificó debidamente a dicha Institución para que se apersonara al presente asunto a defender sus derechos y sin embargo, omitió tal circunstancia, así como también se abstuvo de designar 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, en este procedimiento de remate por lo que no existe ninguna violación u omisión que se hubiese cometido en su contra, máxime que la aludida anotación también deriva de una hipoteca, la cual al igual que la hipoteca materia del presente asunto, se constituyó en primer lugar y grado; y por lo tanto, ambas son preferentes.

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 cinco y diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno, esto es, por dos veces de siete en siete días también, asimismo, se considera plenamente acreditada la procedencia del remate.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; 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 \$***** (*****), valor comercial que le asignó el perito del Juzgado al 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 ROBERTO CASTILLO ORTIZ y que sirvió de base para postura legal fue de \$***** (*****).

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 **758 fracción VII**¹ del Código Procesal de la Materia. y ante el hecho de que la cantidad en que se adjudicará el inmueble no representa la totalidad de la deuda hasta este momento líquida de los demandados

¹ **ARTICULO 758.-** Caudal obtenido por la ejecución. La suma o bienes obtenidos en la ejecución, se integrará:

- I.- Con el efectivo y valores embargados; y
- II.- Con el obtenido como precio en la venta judicial;
- III.- Con el precio de las cosas adjudicadas; y,
- IV.- Con las demás cantidades o cosas que están sujetas a la ejecución forzosa.

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

derivada de las sentencias que se han dictado en este juicio; Se dejan a salvo sus derechos de la parte actora, en caso existir un remanente a su favor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

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 gravamen; 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, sin que lo hubiera, hecho, empero, al ser dicha hipoteca por parte del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en su carácter de acreedor hipotecario, y al estar en igualdad en grado e inscripción, con el gravamen del cesionario ***** , de conformidad,

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

con lo dispuesto por los artículos **2448²**, **2457³**, **2461⁴**, **2462⁵** del Código Civil para el Estado de Morelos; es que se adjudicará al cesionario *********, con gravamen del inmueble motivo del remate, siendo justificado para afectar, en su caso, las cargas o gravámenes constituidos en su favor.

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 ********* y la **parte proporcional del área indivisa que le corresponde del conjunto en condominio, con una superficie de 87.88 metros cuadrados**, inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real *********, a favor de la parte actora, cesionario *********, en la cantidad total de **\$******* (*********), valor pericial asignado por el perito de este Juzgado, Se dejan a salvo sus derechos de la parte

² **ARTICULO 2448.-** ORDEN EN EL PAGO DE LOS CAPITALS DEBIDOS. Los capitales debidos serán pagados en el orden establecido en este Título, y si después de satisfechos quedaren fondos pertenecientes al concurso, se pagarán los réditos correspondientes, en el mismo orden en que se pagaron los capitales, pero reducidos los intereses al tipo menor. Sólo que hubiere bienes suficientes para que todos los acreedores queden pagados, se cubrirán los réditos al tipo convenido que sea superior al legal.

³ **ARTICULO 2457.-** CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE LA MISMA CLASE. Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de su título, si aquélla constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata.

⁴ **ARTICULO 2461.-** PRIVILEGIO DE ACREEDORES HIPOTECARIOS PIGNORATICIOS. Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las pretensiones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos.

⁵ **ARTICULO 2462.-** CONCURSO ESPECIAL DE ACREEDORES HIPOTECARIOS. Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se anotaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la Ley.

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

actora, en caso existir un remanente a su favor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

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, cesionario *****, por ello, hágasele saber a los demandados y deudores ***** y ***** , que están obligados 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 otorguen 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.

Finalmente, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y por los razonamiento antes expuestos, no es procedente 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 nueve de junio del dos mil veintiuno, que exhibió el abogado patrono de la parte actora, esto es, los relativos al contrato apertura de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria realizados en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), dado que dicha hipoteca está constituida en igualdad de grado que la

del actor, por lo que se debe respetar dicho gravamen dado que tiene la igualdad de prelación de pago, de tal manera que no es posible que pase libre de gravamen a la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, sino que el mismo pasará con el gravamen por parte de INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), dado que cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca, y al estar esta última en igualdad en cuanto a grado e inscripción no es procedente cancelar la misma, a pesar de no haber comparecido el diverso acreedor a deducir sus derechos que le corresponden.

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 veintiséis de noviembre del 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, cesionario ***** en la cantidad total de **\$***** (*****.)**

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

valor pericial asignado por el perito de este Juzgado, por los argumentos señalados, consecuentemente

TERCERO. Se dejan a salvo sus derechos de la parte actora, en caso existir un remanente a su favor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

CUARTO.- 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, cesionario ****, por ello, hágasele saber a los demandados y deudores ***** y *****, que están obligados 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 otorguen 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, dicha adjudicación se llevará a cabo **con el gravamen por parte del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, dado que cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca, y al estar esta última en igualdad en cuanto a grado e

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

inscripción no es procedente cancelar la misma, a pesar de no haber comparecido a deducir sus derechos que le corresponden, en función de los razonamientos vertidos en dicho considerando.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primer Secretaría de este Juzgado, Maestra en Derecho **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, quien da fe.

VVVA/VCO*

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

Artículo 472. No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido, al Registro Público correspondiente, un certificado total de los gravámenes que pesen sobre ellos, hasta la fecha en que se ordenó la venta, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá, al Registro, el relativo al período o periodos que aquél no abarque."

"Artículo 473. Los acreedores citados conforme al artículo anterior y los que se presenten con certificados del registro posteriores, tendrán derecho de intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer, al tribunal, las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos, y apelar del auto en que se finque el remate; pero sin que su intervención pueda dar lugar a que se mande suspender la almoneda."

De dichos preceptos, se desprende que el Juez debe ordenar que se solicite y se exhiba un certificado de libertad de gravámenes del inmueble sujeto a remate, emitido por el Registro Público de la Propiedad, y si no lo obtiene, no es posible iniciar el procedimiento de remate.

Lo anterior tiene como finalidad que el Juez y las partes tengan conocimiento de la existencia de otros acreedores con derechos sobre la finca embargada, para no dejarlos en estado de indefensión, al tener el carácter de terceros interesados en el procedimiento de ejecución. Es justo por ello, que los acreedores que aparezcan en dicho certificado, deben ser llamados al procedimiento, para que hagan valer lo que consideren pertinente para garantizar su derecho, entre otras cuestiones, pueden asegurarse que el inmueble sea valuado adecuadamente, con la finalidad de preservar su valor económico.

Sin embargo, la razón primordial por la que resulta imprescindible obtener el certificado de gravámenes del inmueble, es porque permite conocer si existen acreedores con derechos preferentes sobre el inmueble, esto es, que tengan derecho a cobrarse con el valor del inmueble antes que el acreedor que está solicitando el remate, dentro de los cuales están los acreedores hipotecarios, si es que la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate.

En efecto, no debe pasar desapercibido que las disposiciones legales establecen diversos grados de prelación, atribuyendo categorías preferentes a diversos tipos de derechos.

Cuando los diversos derechos de crédito están en una igualdad de rango, se puede hablar de coordinación, pero cuando se trata de créditos de diverso rango, necesariamente habrá una subordinación de unos a los otros. La prelación de créditos regula la forma y orden en que deben pagarse los acreedores del patrimonio de su deudor.

En ese tenor, la preferencia del crédito es una cualidad intrínseca que le atribuyen al derecho las propias disposiciones sustantivas. De manera que, salvo ciertas excepciones, los créditos garantizados con algún derecho real se pagan con el producto de los bienes afectos a la garantía, con exclusión de los demás acreedores. Si concurren varios acreedores con garantías sobre los mismos bienes, habrá que atender a la fecha de registro de los gravámenes.

Este Alto Tribunal en diversas ocasiones se ha pronunciado en relación a la diversa naturaleza, grado de preferencia y de prelación que existe entre los derechos reales y los derechos personales.(7)

Dichos criterios han reconocido la diversa naturaleza que la ley atribuye a un derecho real, y a un derecho personal, así como, la preferencia y distinto rango que existe entre los diversos derechos, atendiendo a su naturaleza.

Lo anterior se reconoce claramente en el artículo 478 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que establece lo siguiente:

"Artículo 478. El acreedor a quien se adjudique la cosa, reconocerá, a los acreedores hipotecarios anteriores, sus créditos, hasta donde baste a cubrir el precio de adjudicación, para pagárselos al vencimiento de sus escrituras".

En consecuencia, el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble, debe destinarse en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario, sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para pagar el saldo insoluto del crédito garantizado con la

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

hipoteca.

En efecto, cuando un tercero adquiere el bien hipotecado, si no tiene una obligación personal con el acreedor hipotecario, sólo responde hasta el valor del bien adquirido; por lo que el remanente de la obligación principal garantizada con la hipoteca, en su caso, tendrá el acreedor hipotecario que cobrarlo de su deudor hipotecario.

Si sucede a la inversa, de manera que el monto pagado por el comprador es suficiente para pagar el saldo insoluto de la obligación principal garantizada, el remanente deberá entregarse al acreedor que inició el procedimiento de ejecución, y si después de pagado dicho crédito, subsiste algún otro remanente, al deudor hipotecario.

Lo anterior se desprende claramente de los artículos 497, 498 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que establecen:

"Artículo 497. Con el precio, se pagará al acreedor, hasta donde alcance, y, si hubiere gastos y costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlos, hasta que sean aprobados los que faltaren de pagarse; pero, si el ejecutante no formula su liquidación dentro de los siete días de hecho el depósito, o, en cualquier caso, dejare pasar igual término sin proseguir su instancia de liquidación, perderá el derecho de reclamarlos, y se mandará entregar lo depositado al deudor, salvo lo previsto en la parte final del artículo siguiente."

"Artículo 498. Si la parte que se diera de contado excediere del monto de lo sentenciado, formada y aprobada la liquidación, se entregará la parte restante al ejecutado, si no se hallare retenida a instancia de otro acreedor, observándose, en su caso, las disposiciones del Código Civil sobre graduación de créditos.

"Artículo 500. Cuando los bienes estuvieren sujetos a diversos embargos, cualquier embargante puede llevarlos a remate; pero sólo se le pagará el importe de su crédito después de haber sido pagados los acreedores preferentes, cuando ya hubiere sentencia firme que defina sus créditos, o reservada la cantidad necesaria para cubrir principal, intereses y costas de dichos créditos preferentes, en caso de que aún no haya sentencia. El sobrante líquido se entregará al ejecutado, o se

pondrá a disposición del tribunal que corresponda, si hubiere embargos posteriores."

Por tanto, si el Juez, que es el rector del proceso, debe exigir que se solicite y exhiba el certificado de gravámenes para iniciar el procedimiento de remate, y una vez identificados los acreedores hipotecarios anteriores, en su caso, debe llamarlos al procedimiento para que defiendan sus derechos y, una vez fincado el remate, debe asegurarse que se ponga a disposición de los acreedores hipotecarios preferentes, el monto que el comprador o adjudicatario haya pagado por la compraventa judicial del inmueble, hasta donde alcance; ello tiene como consecuencia que la hipoteca se extinga.

En efecto, si el derecho real de hipoteca tiene el objeto de garantizar el pago de la obligación principal con el valor del inmueble hipotecado, una vez que éste ha sido rematado y el valor obtenido por su venta ha sido aplicado o puesto a disposición del acreedor hipotecario, la hipoteca debe extinguirse, pues ha cumplido con su propósito.

En cuyo caso, el Juez debe ordenar al acreedor hipotecario, la cancelación de la hipoteca y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Lo cual resulta conveniente para salvaguardar el valor económico del bien que está siendo ejecutado, ya que, en caso contrario, esto es, en el supuesto de que la hipoteca no sea cancelada y, por tanto, deba permanecer gravando al inmueble que vaya a ser rematado, ello traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble; pues entre mayor sea el valor del bien, mayores posibilidades se tienen de cubrir los créditos preferentes, y de alcanzar también a cubrir el crédito de quien solicita la ejecución, e incluso de que quede algún remanente para el deudor. La obligación de entregar al acreedor hipotecario la cantidad obtenida por el remate del inmueble hipotecado, se desprende no sólo de los artículos 478 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que fueron transcritos, sino también del artículo 2910 del Código Civil Federal, que establece:

"Artículo 2910. Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial."

De dicho precepto se desprende que en aquellos supuestos en los que la hipoteca se extinga, pero que exista cierta remuneración para el deudor, ésta quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca. En ese sentido, el precio que se obtenga del remate judicial quedará afecto al pago del crédito garantizado.

De lo anterior se desprende que la extinción del derecho real de hipoteca en los procedimientos de remate obedece a que el precio obtenido por la compraventa y adjudicación del bien inmueble hipotecado, se afecta al pago de la obligación principal garantizada con la hipoteca, y no que por el mero hecho de que el bien inmueble hipotecado sea rematado, la hipoteca deba extinguirse "independientemente del pago de la obligación garantizada", como lo sostuvo el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito.

Ahora bien, lo anterior es congruente con lo que establecen los artículos 2325 y 2941 del Código Civil Federal, objeto de interpretación por parte de los Tribunales Colegiados de Circuito que dieron origen a la presente contradicción de tesis.

Dichos preceptos establecen lo siguiente:

"Artículo 2325. Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles."

"Artículo 2941. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

"I. Cuando se extinga el bien hipotecado;

"II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

"III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

"IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;

"V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;

"VI. Por la remisión expresa del acreedor;

"VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria."

La fracción V del artículo 2941, recién transcrito, dispone claramente que la hipoteca se extingue cuando se remata judicialmente la finca hipotecada. Lo cual, se insiste, tiene lugar porque el precio obtenido por la venta del inmueble, debe destinarse al pago del crédito garantizado con la hipoteca. Si el precio pagado no se destina al pago de dicha obligación, la hipoteca no puede extinguirse, porque entonces se haría nugatorio ese derecho real de garantía.

Asimismo, el artículo 2325 del Código Civil Federal señala que, como regla general, en las ventas judiciales el inmueble pasa al comprador libre de gravamen, salvo estipulación expresa en contrario.

Esto es, la excepción a la regla general requiere de una estipulación expresa en contrario.

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, claro está, en la medida en que la hipoteca

"2021: Año de la Independencia."



PODER JUDICIAL

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

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 Federal, según se desprende de los artículos siguientes:

"Artículo 2894. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero."

"Artículo 2895. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados."

"Artículo 2919. La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria."

"Artículo 2927. 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 no podrá durar más de diez años. ..."

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-

- El Juez 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 en el Diario Oficial de la Federación y en la tabla de avisos del tribunal.
- 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.

Asimismo, cabe precisar que uno de los principios del remate judicial, es el de "mayor beneficio para todas las partes involucradas", lo que se traduce entre otras acciones, en que el juzgador que lleva a cabo la venta judicial debe intentar que el precio en el que se finque el remate sea lo más elevado posible, en el menor tiempo posible; ya que, de lo contrario, si el remate se prolonga más de lo necesario, el valor del bien inmueble es susceptible de reducirse en cada almoneda.

C. Reglas dirigidas a proteger a los acreedores preferentes en los procedimientos de remate

En lo que interesa a esta contradicción de tesis, cabe precisar dentro de las reglas que establece el Código Federal de Procedimientos Civiles para el remate judicial, se prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

los acreedores preferentes, los cuales implican el llamamiento de los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes y el respeto a la prelación de créditos, según se desprende de los artículos siguientes:

"Artículo 472. No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido, al Registro Público correspondiente, un certificado total de los gravámenes que pesen sobre ellos, hasta la fecha en que se ordenó la venta, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá, al Registro, el relativo al período o periodos que aquél no abarque."

"Artículo 473. Los acreedores citados conforme al artículo anterior y los que se presenten con certificados del registro posteriores, tendrán derecho de intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer, al tribunal, las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos, y apelar del auto en que se finque el remate; pero sin que su intervención pueda dar lugar a que se mande suspender la almoneda."

De dichos preceptos, se desprende que el Juez debe ordenar que se solicite y se exhiba un certificado de libertad de gravámenes del inmueble sujeto a remate, emitido por el Registro Público de la Propiedad, y si no lo obtiene, no es posible iniciar el procedimiento de remate.

Lo anterior tiene como finalidad que el Juez y las partes tengan conocimiento de la existencia de otros acreedores con derechos sobre la finca embargada, para no dejarlos en estado de indefensión, al tener el carácter de terceros interesados en el procedimiento de ejecución. Es justo por ello, que los acreedores que aparezcan en dicho certificado, deben ser llamados al procedimiento, para que hagan valer lo que consideren pertinente para garantizar su derecho, entre otras cuestiones, pueden asegurarse que el inmueble sea valuado adecuadamente, con la finalidad de preservar su valor económico.

Sin embargo, la razón primordial por la que resulta imprescindible obtener el certificado de gravámenes del inmueble, es porque permite conocer si existen acreedores con derechos preferentes sobre el inmueble, esto es, que tengan derecho a cobrarse con el valor del inmueble antes que el acreedor que está solicitando el remate, dentro de los

cuales están los acreedores hipotecarios, si es que la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate.

En efecto, no debe pasar desapercibido que las disposiciones legales establecen diversos grados de prelación, atribuyendo categorías preferentes a diversos tipos de derechos.

Cuando los diversos derechos de crédito están en una igualdad de rango, se puede hablar de coordinación, pero cuando se trata de créditos de diverso rango, necesariamente habrá una subordinación de unos a los otros. La prelación de créditos regula la forma y orden en que deben pagarse los acreedores del patrimonio de su deudor.

Tesis aislada 2011431