



PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos; a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver interlocutoriamente sobre la **Aprobación de Remate y Adjudicación en Primera Almoneda**, en los autos del expediente **443/2017**, relativo al juicio **Especial Hipotecario**, promovido por el Licenciado [REDACTED], Apoderado Legal de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** contra [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría; y,

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

**ÚNICO.-** El veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, causando ejecutoria el diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho. Por consiguiente el catorce de junio de dos mil diecinueve, se ordenó agregar a los autos el dictamen en materia de valuación de inmuebles (visible a fojas 179 a 190), signado por el perito de la parte actora Ingeniero [REDACTED], debidamente ratificado, en la misma fecha, ordenando la vista correspondiente a la contraria. El diecinueve de junio de dos mil diecinueve se aprobó el convenio judicial para el cumplimiento de la sentencia de veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, quedando las partes obligadas a pasar por

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

el en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia ejecutoriada. Asimismo en cumplimiento a la cláusula Octava, el veintiuno de agosto de dos mil veinte, se ordenó agregar a los autos el certificado contable de treinta de junio de dos mil veinte<sup>1</sup>, presentado por la parte actora, ordenándose la vista correspondiente a la contraria, para que en el término de tres días manifestaran lo que a su derecho corresponda. El diecisiete de junio de dos mil veintiuno, se ordenó agregar a los autos el dictamen en materia de valuación de inmuebles (visible a fojas 380 a 388), signado por el perito designado por el Juzgado Arquitecto [REDACTED], debidamente ratificado, en la misma fecha, ordenando la vista correspondiente a las partes contendientes. Así el nueve de julio de dos mil veintiuno, se ordenó agregar a los autos el certificado de libertad o de gravamen, del inmueble materia de la controversia con folio real electrónico [REDACTED] (visible a foja 403) actualizado al veintitrés de junio de dos mil veintiuno<sup>2</sup>. El treinta de septiembre de dos

1

CAPITAL VENCIDO ANTICIPADO:	\$	3,932,195.67
CAPITAL VENCIDO:	\$	27,098.65
INTERES ORDINARIO:	\$	143,204.65
INTERES MORATORIO:	\$	727.75
COMISIÓN POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN DE CREDITO:	\$	796.00
IVA COMISION POR CONCEPTO DE ADMINISTRACION DE CREDITO:	\$	127.36
SEGURO DESEMPLEO:	\$	2,049.28
SEGURO INTERIORES:	\$	392.00
SEGURO DAÑOS:	\$	940.68
SEGURO DE VIDA:	\$	7,925.22
COMISION POR PAGO TARDIO:	\$	0.00
SALDO TOTAL:	\$	4,115,457.26

<sup>2</sup> Reg. 220094 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil Semanario Judicial de la Federación Tomo IX Mar/1992 pág. 157 Aislada CERTIFICADO DE GRAVAMENES. PERIODO QUE DEBE COMPRENDER EL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). Conforme al artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco no podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro Público de la Propiedad certificado de libertad o de los gravámenes del predio, y se haya citado a los acreedores que aparezcan en dicho certificado, el cual comprenderá los últimos diez años. Sin embargo, dicho dispositivo no señala con precisión las bases para hacer el cómputo respectivo, por lo que aplicando analógicamente la regla que establece el precepto citado para aquellos casos en que ya obra en autos un certificado que no abarca dicho lapso, resulta inconcuso que esa documental debe comprender los últimos diez años transcurridos hasta la fecha en que se decretó la venta judicial, que no puede ser otra que la del proveído en donde se ordena sacar a remate el inmueble, pues no sería factible expedir un certificado que incluyera hasta el día y hora señalados para la almoneda, esto es, el tiempo correspondiente a una fecha que todavía no llega;



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

mil veintiuno, tuvo verificativo la junta de peritos. Seguida la secuela procesal el cinco de octubre de dos mil veintiuno se procedió al trámite del remate en primera almoneda, señalándose día y hora para su verificativo, finalmente el **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el Remate en **Primera Almoneda**, respecto del bien inmueble materia del presente asunto, sirviendo como postura legal la que cubra las dos terceras partes de **\$4'306,000.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, determinada por el perito designado por el Juzgado Arquitecto [REDACTED], audiencia a la que compareció la parte actora **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado [REDACTED], de igual forma se hizo constar que no compareció la parte demandada [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido debidamente notificados como consta en autos; acto seguido se hizo constar que se encuentran exhibidos los edictos publicados por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, números 7846 y 7854 de veintisiete de octubre y diez de noviembre de dos mil veintiuno asimismo en el periódico *LA UNIÓN DE MORELOS*, de la misma manera la secretaria de acuerdos hizo constar que no

además, el propio texto de la ley no permite una interpretación diferente, habida cuenta que al referirse a los últimos diez años, lógicamente alude a tiempo pasado y no a un acontecimiento futuro.

compareció postor alguno procediendo a conceder la media hora de espera para efecto de que concurrieran nuevos postores; una vez concluida la media hora se hizo constar que no compareció postor alguno por lo que se declaró que habría de proceder al remate y no admitir nuevos postores; por lo que en uso de la palabra, la parte actora por conducto de su Apoderado Legal Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], hizo las manifestaciones que correspondieron, mismas que serán tomadas en consideración al momento de resolver; por así permitirlo el estado de los autos, se ordenó turnar los presentes para resolver sobre la aprobación o no de la presente almoneda; mismo que ahora se pronuncia al tenor siguiente,

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

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

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

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

*“[...] Artículo 737.- La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o*



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

*alguna resolución judicial lo determinen. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa [...]"*

Con base en el precepto legal de referencia, en virtud que el veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, causando ejecutoria el diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, y de la que la parte actora solicita su cumplimiento, este Juzgado es competente para resolver respecto de la aprobación del remate en **primera almoneda** del bien inmueble en mención, al actualizarse la hipótesis prevista en el numeral aludido. Y la vía elegida es la correcta.

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

*"[...] Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado [...]"*

Bajo tales preceptos, la **legitimación activa** en el presente asunto se encuentra debidamente acreditada, en virtud que el promovente **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, por conducto de su apoderado legal, se encuentra legitimado, deduciéndose lo anterior de los autos del expediente principal. Asimismo, la **legitimación pasiva** de [REDACTED], se colige al ser

parte demandada en lo principal, hoy demandada incidental; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la incidencia planteada por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego del incidente planteado. Sirve de apoyo a lo expuesto, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN                      "AD-CAUSAM"                      Y**

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





**PODER JUDICIAL**

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

**III.** Del mismo modo para tener una mejor comprensión del presente asunto es pertinente realizar la relatoría procesal siguiente: De la sentencia definitiva dictada el veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, causando ejecutoria el diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, que a la letra, en la parte que interesa dice:

**“TERCERO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] en su carácter de acreditados, a pagar a la parte actora, **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA AFIRME GRUPO FINANCIERO**, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$3'390,110.62 (TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO DIEZ PESOS 62/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:

a).- La cantidad de \$3'368,129.70 (TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 70/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE al día 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

b).- La cantidad de \$21,980.92 (VEINTIUN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 92/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VENCIDO al 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

La cual se encuentra calculada con adeudos contabilizados con números al 09 nueve de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, según Estado de cuenta certificado, suscrito por el [REDACTED] Cédula profesional [REDACTED], contador facultado por BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO. Crédito [REDACTED]. Con periodo de corte al 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete. En consecuencia:

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de la cantidad de \$97,449.60 (NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 60/100 M.N.), por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS generados al 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando sobre el saldo insoluto de la disposición del crédito, en términos de lo pactado en la cláusula PRIMERA, a razón una tasa equivalente a la **tasa anual fija del 10.70%** (diez punto setenta por ciento); intereses ordinarios que serán calculados sobre la base de un año de 360 días, y los días efectivamente transcurridos, que se cuantificarán en el incidente respectivo que se tramitara en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de la cantidad de \$18.84 (DIECIOCHO PESOS 84/100 M.N.), por CONCEPTO DE INTERES MORATORIO, generados al día 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula PRIMERA, a razón una **tasa anual resultante de multiplicar por 2 dos veces, la tasa de interés ordinaria equivalente a la tasa anual fija del 10.70% (diez punto setenta por ciento)** sobre el saldo insoluto de la Disposición del crédito; intereses moratorios que serán calculados sobre la base de un año de 360 días, y los días efectivamente transcurridos. Que se

cuantificarán en el incidente respectivo que se tramitara en ejecución de sentencia, que promueva la parte actora.”

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

*“Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.”*

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

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

**IV.** En ese tenor, y en virtud de que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no hizo pago de las pretensiones a que fueran condenados en la sentencia definitiva precisadas en el considerando que antecede, el **veintitrés de noviembre de 2021 dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el remate en primera almoneda respecto del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria en el presente





PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

juicio<sup>3</sup>, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico "[REDACTED]", Clave Catastral número [REDACTED], que físicamente está ubicado en el lote de terreno número veintitrés, en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en esta **Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con superficie de quinientos setenta y ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL SURESTE, en treinta y cuatro metros, con lote veintidós; AL NORESTE, en treinta y cuatro metros, con lote veinticuatro; AL SUROESTE, en diecisiete metros, con servicio de paso; y AL NOROESTE, en diecisiete metros, con calle, hoy denominada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Remate al que compareció la parte actora **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, por conducto de su apoderado

<sup>3</sup> Reg. 226051 Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Civil Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, pág. 423 Aislada REMATE. EFECTOS DEL AUTO QUE LO DECLARA APROBADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO). Es principio general de la hermenéutica jurídica, que las normas legales integrantes del sistema jurídico mexicano deban interpretarse en forma tal que, sin excluirse, se complementen unas con otras. De esta manera, si el artículo 559 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, de aplicación supletoria, establece: "Antes de fincarse el remate o declarar la adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas. Después de fincado quedará la venta irrevocable"; y además el párrafo tercero del numeral 568 del mismo ordenamiento adjetivo dispone que: "Dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se haya adjudicado el remate, se dictará auto aprobando o no el remate"; debe estimarse en base a la interpretación semántica de dichos preceptos, que en realidad el Constituyente Permanente del Estado de Hidalgo, hace alusión en el primer precepto a un fincamiento provisional llevado a cabo durante la diligencia de remate y a otro fincamiento o adjudicación definitiva, al dictarse el auto aprobando o no el remate; porque aun cuando el acto jurisdiccional que legalmente concluye la almoneda adjudica al mejor postor la propiedad del bien rematado, empero, esa adjudicación no surte efectos jurídicos mientras no se pronuncie en forma precisa, firme y solemnemente tal aprobación, en cuyas circunstancias si el ahora solicitante consigna parte del pago del principal, interés y costas, en la diligencia de remate y el resto antes de declararse la adjudicación mediante auto aprobatorio, debe considerarse que liberó sus bienes. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo en revisión 47/90. José Luis Chávez Licóna. 6 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Díaz Infante Aranda. Secretario: Jorge Ojeda Velázquez. Nota: Por ejecutoria del 31 de octubre de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 109/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

legal Licenciado [REDACTED], no así la parte demandada [REDACTED], ni persona alguna que legalmente los representara, aún y cuando se encontraban debidamente notificado como consta en autos, ni postor alguno, no obstante de haberse dado la debida publicidad mediante la publicación de edictos correspondientes la práctica de la misma. Al efecto resultan aplicables los siguientes criterios de jurisprudencia del texto y rubro siguientes:

**“PRUEBA PERICIAL. CUANDO SE ANUNCIA EN LA FASE DE EJECUCIÓN ES INNECESARIO EL CUESTIONARIO PARA DESAHOGARLA, PUESTO QUE SÓLO SERVIRÁ PARA FIJAR EL PRECIO DEL INMUEBLE MATERIA DE LA VENTA EN ALMONEDA PÚBLICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** *De la interpretación de los artículos 351 y 555 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se concluye que no se requiere que se exhiba el cuestionario a que se refiere el primero de los preceptos mencionados para el desahogo de la pericial valorativa de un inmueble que sirve de garantía en un juicio natural, porque el aspecto sobre el que versa dicho dictamen está limitado por el segundo numeral citado, puesto que sólo serviría para fijar el precio del inmueble materia de la venta en almoneda pública, para así obtener el valor del inmueble asegurado en el juicio para su venta; ya que resulta innecesario que el ejecutante que obtuvo sentencia definitiva a su favor, exhiba un cuestionario cuando la pericial sólo implica el avalúo de los bienes o derechos que sirven de garantía en el juicio natural, pues dicho cuestionario tiene como finalidad permitir al juzgador que advierta con toda certeza cuál es el aspecto que los especialistas deben analizar y sobre el que versarán sus conclusiones, lo que resulta innecesario cuando la pericial se anuncia en la fase de ejecución de sentencia en términos del señalado artículo 555, pues este numeral establece que la pericial será para el avalúo de los bienes o derechos asegurados, lo que de suyo implica que el cuestionario sólo se requerirá, en su caso, si además del avalúo, el oferente de la pericial solicitara que los especialistas se pronunciaran sobre una determinada cuestión diversa a la propia valoración a que se refiere ese numeral.”<sup>4</sup>*

**“VENTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN "A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA.** *De los artículos 2325 y*

<sup>4</sup> Décima Época Reg. 160508 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro III Dic/2011 Tomo 5 Civil Tesis III.1o.C.178 C (9a.) Pág. 3840



**PODER JUDICIAL**

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
**REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**

2941, fracción V, del Código Civil Federal deriva que, como regla general, en las ventas judiciales el inmueble pasa al comprador libre de gravamen, salvo estipulación expresa en contrario, lo cual es conveniente para salvaguardar el valor económico del bien en beneficio de todas las partes involucradas, ya que el hecho de que la hipoteca siga gravando al inmueble que va a rematarse, traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble. Sin embargo, lo anterior no implica que por el mero hecho de que el bien inmueble hipotecado sea rematado, la hipoteca deba extinguirse, independientemente del pago de la obligación garantizada, pues en las reglas que establece el Código Federal de Procedimientos Civiles para el remate judicial, se prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, entre los cuales está la obligación del Juez de ordenar que se solicite al Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes del inmueble sujeto a remate, como presupuesto para el inicio del procedimiento. De manera que si de dicho certificado se desprende que existe un acreedor hipotecario preferente, porque la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate, el Juez, como rector de éste, debe asegurarse de que el precio que se obtenga en ese procedimiento por la venta del inmueble se destine, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca. De ahí que la expresión "a menos de estipulación expresa en contrario", contenida en el artículo 2325 del Código Civil Federal, se refiere al caso excepcional en que el adjudicatario del inmueble y el vendedor pactan que la hipoteca no será cancelada, lo que demuestra que es irrelevante que dicho pacto no esté en el contrato de hipoteca ni en el certificado de gravámenes, pues no puede tratarse de un pacto entre el acreedor y el deudor hipotecario, que excluya el consentimiento del adjudicatario, quien sería el afectado principal; además de que el requerir que dicho pacto conste en el contrato de hipoteca constituye una formalidad innecesaria, que desconoce que el derecho de persecución que tiene el acreedor hipotecario respecto de la cosa deriva de la propia naturaleza del derecho real, el cual sólo cede, en caso de una venta judicial, si el pago recibido por el remate se afecta al pago de la obligación garantizada por la hipoteca."<sup>5</sup>

**“REMATES. ES AJUSTADA A DERECHO LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES EN LA POSTURA LEGAL. Y NO EN EL CIEN POR CIENTO DE SU VALOR PERICIAL, CUANDO NO COMPARECEN OTROS LICITADORES A LA SUBASTA.** Dispone el artículo 1054 del Código de Comercio, que salvo que las leyes mercantiles establezcan un procedimiento especial o una supletoriedad expresa, "Los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y en su defecto se aplicará la ley de procedimientos local respectiva." Así, como el numeral 1411 del texto legal en consulta, es omiso en cuanto a la forma en que han de efectuarse los remates y los requisitos que deben llenar las posturas, toda vez que solamente alude a que una vez justipreciados los bienes y anunciada su legal venta, se procederá a su remate "en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho"; es inconcuso que ante esa laguna legal, y debido a que no existe en el citado ordenamiento un procedimiento específico al respecto, ni norma supletoria expresa, debe acudirse a lo que reglamenta sobre el tema el enjuiciamiento civil de la entidad, en acato a lo previsto en la

<sup>5</sup> Décima Época Reg. 2010212 Primera Sala Jurisprudencia Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 23 Oct/2015 Tomo II Civil Tesis 1a./J. 62/2015 (10a.) Pág. 1624

parte final del citado artículo 1054. Luego, si en la especie fueron bienes muebles los que se sacaron a remate, y para su primera almoneda, en términos del último apartado del artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles, supletorio del de Comercio, se fijó como "postura legal" la que cubriera el 50% de su valor pericial asignado en autos; es correcto que el actor, que se constituyó en postor y no hubo otro licitador que mejorara su oferta, se adjudicara dichos bienes en la postura que formuló y que se calificó de legal. Siendo inexacto que en tal supuesto la adjudicación debió hacerse por el 100% de su precio, como equivocadamente lo resolvió la responsable; porque entonces carecería de sentido el establecimiento de la postura legal en los remates, en determinado porcentaje en relación con el valor pericial de los bienes a subastar, según se trate de muebles o inmuebles; ya que si el legislador no lo hubiera dispuesto así, habría consignado en la norma, en todo caso, que la base para efectuar las pujas sería el mismo precio asignado en el avalúo pericial, y no introducir en la redacción legal del artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la disposición que dice: "En remate de bienes muebles es postura legal el cincuenta por ciento al contado del precio del avalúo."<sup>6</sup>

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

Que toda vez que a la presente audiencia no compareció postor alguno a la presente audiencia de remate, pese a que fueron debidamente convocados como se desprende de autos, con fundamento en lo dispuesto en la fracción VII del artículo 748 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, solicito se adjudique en favor de mi representada el bien inmueble identificado como Lote de Terreno número [REDACTED], ubicado en la Privada [REDACTED], de la [REDACTED], del Fraccionamiento " [REDACTED] ", localizado en la Avenida [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, identificado con la clave catastral número [REDACTED], que físicamente está ubicado en la [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con superficie de quinientos setenta y ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **AL SURESTE**, en treinta y cuatro metros, con lote veintidós; **AL NORESTE**, en treinta y cuatro metros, con lote veinticuatro; **AL SUROESTE**, en diecisiete metros, con servicio de paso; y **AL NOROESTE**, en diecisiete metros, con calle, hoy denominada Privada [REDACTED], en la cantidad de **\$4,115,457.26 (CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.)** cantidad que se justifica en términos de la sentencia definitiva de fecha veintisiete de agosto del dos mil dieciocho misma que causó ejecutoria con fecha diecinueve de septiembre del dos mil dieciocho, con la Cláusula Octava Incisos A), B), C) y D) del convenio judicial para el cumplimiento de la sentencia de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho celebrado con fecha diecinueve de junio del dos mil diecinueve, y ratificado y aprobado la misma fecha, así conjuntamente con el certificado contable de fecha treinta de junio del año dos mil veinte, del que se le dio vista a la parte demandada, sin que se haya opuesto o manifestado su oposición u objeción a dicha certificación. La cantidad antes mencionada resulta ser superior a las dos terceras partes del valor del avalúo, por lo que deberá decretarse la adjudicación del inmueble en favor de mi representado respecto de la cantidad antes anotada.

En tales consideraciones solicito se turnen los presentes autos a la vista de su señoría a efecto de dictar la sentencia interlocutoria que en derecho proceda, en virtud de que la postura hecha por mi representada es

<sup>6</sup> Novena Época Reg. 203297 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo III Feb/1996 Civil Tesis XI.2o.29 C Pág. 477





PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

superior a la postura legal y en atención a que el objeto del juicio hipotecario es que se cubra el adeudo con el inmueble dado en garantía hipotecaria.

Asimismo, solicito que al momento de resolver se ordene que el inmueble adjudicado pase a favor de mi representada libre de todo gravamen, siendo todo lo que tengo que manifestar [...]"

En razón a lo anterior, la parte actora solicitó que se adjudicara en su favor el inmueble otorgado en garantía en la cantidad de **\$4'115,457.26 (CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.)** superior a las **dos terceras partes** del valor del avalúo<sup>7</sup> determinado por el perito designado por el Juzgado Arquitecto [REDACTED], que sirvió de base para el presente remate y que se justifica con el certificado contable de treinta de junio de dos mil veinte, presentado por la parte actora, en cumplimiento al convenio judicial para el cumplimiento de la sentencia de veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, aprobado el diecinueve de junio de dos mil diecinueve, en ese sentido, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746<sup>8</sup>** del Código Procesal Civil vigente en el

<sup>7</sup> Reg. 164870 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: I.7o.C.142 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI Mar/2010 pág. 3089 Aislada VENTA JUDICIAL. SI EL PRECIO DE VENTA SE BASÓ EN UN VALOR APROXIMADO, SIN NECESIDAD DE QUE SEA EXACTO ES LEGAL. La legislación procesal permite al ejecutado participar en el procedimiento de remate para fijar un precio lo más aproximado al valor del bien a rematar mediante el dictamen respectivo que rinda el perito de su parte. La finalidad de ello no es la de cuantificar las prestaciones en el juicio o la liquidación; sino la de establecer un precio aproximado para la venta. Es más, dicho precio podría no ser aquel en el que finalmente el bien sea vendido pues, de no verificarse la venta en primera almoneda, el precio de venta y, consecuentemente, la postura legal irá disminuyendo en las ulteriores almonedas. Todo lo anterior muestra que no es indispensable fijar un precio exacto del bien a rematar, pues la venta judicial también se rige por las leyes del mercado, oferta y demanda, mismas que son consideradas explícita o implícitamente por el perito para la asignación del precio, y rigen también a los postores que acudan a la subasta.

<sup>8</sup> ARTICULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente: I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librará exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos

Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **748<sup>9</sup> fracción VII** del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta con folio real electrónico [REDACTED] actualizado al veintitrés de junio de dos mil veintiuno, en el cual no existen acreedores distintos a la parte actora, se dio la publicidad debida mediante la publicación de Edictos; se hizo saber a la parte demandada y diversos acreedores la fecha del remate; y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley, en consecuencia, **resulta procedente aprobar el remate y adjudicar el inmueble** que de acuerdo a las constancias que obran en autos, se identifica como **Lote de Terreno [REDACTED], ubicado en la Privada [REDACTED], de la Primera Sección, del Fraccionamiento “ [REDACTED]”, localizado en la Avenida [REDACTED], del Fraccionamiento**

---

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

<sup>9</sup> ARTICULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores; II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación; IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente; V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor; VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y, VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.





PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

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

[REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, identificado con la clave catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], que físicamente está ubicado en la Primera [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED], Colonia Hacienda [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, cuya superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

V. Bajo este tenor, dado que se han satisfecho a cabalidad los presupuestos procesales para efectuar el remate en **Primera almoneda**, resulta procedente aprobarlo, respecto del bien inmueble hipotecado cuya ubicación, superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, **el cual pasará libre de todo gravamen<sup>10</sup>**, por la cantidad de: **\$4'115,457.26 (CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.)** superior a las **dos terceras partes**, es decir **\$2'870,666.66**

<sup>10</sup> Reg. 2003444 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: III.5o.C.14 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIX Abr/2013 Tomo 3 pág. 2304 Aislada "VENTA JUDICIAL. LA DISPOSICIÓN LEGAL QUE PREVÉ QUE PASEN LOS BIENES AL COMPRADOR LIBRES DE TODO GRAVAMEN, NO SIGNIFICA DEJAR SIN EFECTOS UNO DIVERSO PREVIAMENTE CONSTITUIDO (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL). Del estudio conjunto de lo dispuesto por los artículos 2325 y 2941, fracción V, del Código Civil Federal, en relación con los diversos 472, 473 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se concluye que para que el inmueble vendido judicialmente pase libre de todo gravamen al que lo adquiere, es indispensable liquidar el diverso adeudo garantizado a través del mismo. En efecto, si bien las ventas judiciales implican la transmisión al comprador del inmueble involucrado libre de gravamen, de ahí no se sigue que baste que se remate el bien producto de un embargo que garantiza la condena en un juicio ejecutivo mercantil, para que, como consecuencia inmediata, se extinga uno distinto (en el caso, una hipoteca) previamente constituido, habida cuenta que el legislador claramente estableció la obligación del Juez de llevar a cabo las cancelaciones conforme a lo dispuesto en el citado Código Federal de Procedimientos Civiles, lo que se traduce en el cumplimiento de las reglas fijadas en la legislación procesal para llevar a cabo la almoneda, en las que se prevé el llamamiento de acreedores y el respeto a la prelación de los créditos, entre los que se encuentra el acreedor hipotecario. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo en revisión 490/2012. Banco Nacional de México, S.A., integrante del grupo financiero Banamex. 24 de enero de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Alicia Guadalupe Cabral Parra. Secretaria: Jacqueline Ana Brockmann Cochrane. Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 331/2014 de la Primera Sala, de la que derivó la tesis jurisprudencial 1a./J. 62/2015 (10a.) de título y subtítulo: "VENTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN 'A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO' CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA."

**(DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)** de la cantidad determinada por el perito designado por este juzgado, esto es **\$4'306,000.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**

En consecuencia es procedente aprobar el remate y adjudicación en **Primera Almoneda** respecto del bien inmueble identificado como como **Lote de Terreno número [REDACTED], ubicado en la Privada Cerrada [REDACTED], de la Primera Sección, del Fraccionamiento "[REDACTED] [REDACTED]", localizado en la [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos,** identificado con la clave catastral número **[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]**, que físicamente está ubicado en la **Primera [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos,** cuya superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, en la cantidad de **\$4'115,457.26 (CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.)**



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por el dispositivo **752**<sup>11</sup> último Párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que proceda a cancelar los gravámenes correspondiente del inmueble hipoteca en el presente juicio, a fin de que pase libre de todo gravamen a la parte actora **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** por conducto de quien legalmente le represente, asimismo requiérase a la parte demandada [REDACTED], a efecto de que en el plazo de **cinco días** posteriores a que quede firme la presente resolución, comparezca ante el Notario Público que sea designado por la parte actora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96 fracción III, 99,**

<sup>11</sup> ARTÍCULO 752.- Resolución acerca del remate. Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate. -En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado. - Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así. -Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o tercero que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe. -Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.

**746 y 748 fracciones VI y VII** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto, y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de esta resolución.

**SEGUNDO.** Se aprueba el Remate en Primera Almoneda celebrado en el presente juicio el **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**; adjudicándose a favor de la parte actora **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** por conducto de quien legalmente le represente, el inmueble motivo del presente remate, identificado como **lote de terreno número [REDACTED], en la Primera [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED], Colonia [REDACTED] [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, cuya superficie medidas y colindancias se tienen como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de innecesarias repeticiones, en la cantidad de **\$4'115,457.26 (CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.)** superior a las dos terceras partes de la cantidad determinada por el perito designado por este Juzgado.

**TERCERO.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a la parte demandada



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 443/2017-2  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

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

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████, para que en el plazo de **cinco días** posteriores a que quede firme la presente sentencia, comparezcan a la Notaria Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**CUARTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

Así, Interlocutoriamente, lo resolvió y firma la **M. en D. Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **Vianey Sandoval Lome**, quien certifica y da fe.

CSG/asls\*mlb