

En Jiutepec, Morelos; a veintiocho de octubre del año dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver **interlocutoriamente** la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente número **194/2020** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido en su momento por **\*\*\*\*\***, actualmente **\*\*\*\*\*** en carácter de cesionario de los derechos litigiosos derivados del presente juicio, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, y:

### **RESULTANDOS:**

**I. Sentencia definitiva.-** En fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, se resolvió en definitiva el presente asunto; condenándose a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de lo siguiente:

**\*\*\*\*\*** (...)

SEGUNDO (...)

**TERCERO.-** En términos de la Cláusula Décima Cuarta del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada \*\*\*\*\***, el cual consta en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del mes de abril de dos mil trece.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de la cantidad de **\$214,115.94 (DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO QUINCE PESOS 94/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** del crédito otorgado a favor del demandado, generado del mes de abril de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

**QUINTO.-** Se condena a la demandado **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$3,387.48 (TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 48/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, calculadas de abril de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil diecinueve, en los términos pactados en la cláusula séptima del basal.

**SEXTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$203,833.93 (DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 93/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, en términos del inciso B) de la cláusula financiera Novena del contrato base de la acción, a partir de abril de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil diecinueve, y los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**SÉPTIMO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$30,020.55 (TREINTA MIL VEINTE PESOS 55/100 M.N.)**, por concepto de **COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas, a partir de abril de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil diecinueve, en términos de la cláusula Quinta del contrato base de la acción.

**OCTAVO.-** Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$502.54 (QUINIENTOS DOS PESOS 54/100 M.N.)**, en términos de la cláusula financiera Novena del contrato basal, a partir de abril de dos mil trece al treinta de noviembre de dos mil diecinueve, por concepto de **PENA POR MORA**.

**NOVENO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la **Comisión por Cobertura**, en términos de la cláusula financiera décima \*\*\*\*\* del contrato base de la acción, a partir del quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, por la cantidad de **\$72.53 (SETENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.)**, en términos de la Cláusula Tercera del Capítulo Tercero del contrato base de la acción.

Que el bien inmueble hipotecado sujeto a remate, es el identificado como:

**Casa número \*\*\*\*\* raciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en \*\*\*\*\* de Emiliano Zapata, del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, así como el porcentaje de indiviso del “0.6760%” con superficie de Área Privativa de sesenta metros cuadrados, y una superficie constituida en planta alta de veintinueve metros trescientos veinte milímetros cuadrados y en planta baja veintiséis metros nueve mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, con una superficie total construida de cincuenta y ocho metros cinco mil doscientos veinte milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en cuatro metros con calle; AL NORESTE, en quince metros, con área privativa treinta y seis; AL SURESTE, en cuatro metros, con restricción; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa treinta y cuatro; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número \*\*\*\*\* , a fojas \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* .**

**2.- Causó ejecutoria la sentencia.-** Por auto de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, en virtud de que las partes no recurrieron la sentencia definitiva de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, se declara que causó ejecutoria la sentencia anteriormente citada.

**3.- Se da inicio a la etapa de ejecución forzosa.-** Por auto de fecha once de marzo del año dos mil veintiuno, se tuvo por iniciada la etapa de **EJECUCIÓN FORZOSA**, tomando en consideración que a la parte demandada se le tuvo por precluido y por perdido su derecho, a que se refiere el resolutivo **CUARTO** de la sentencia definitiva de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte.

**4.- Designación de peritos.-** Por autos de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada **\*\*\*\*\***, por perdido su derecho para designar perito valuador, atento al apercibimiento que se le realizó por auto de fecha diecisiete de agosto del año dos mil veinte. De igual manera, por auto de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, se le tuvo a la **Representante Legal del \*\*\*\*\*** por perdido su derecho para designar perito valuador, al hacerlo fuera de término.

**5.- Apersonamiento del cesionario de los derechos litigiosos.-** Por auto de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado **\*\*\*\*\***, apersonándose al presente juicio en su carácter de cesionario de los derechos litigiosos, otorgados por **\*\*\*\*\***, a su vez representada por **\*\*\*\*\***, personalidad que se tuvo por acreditada al tenor de la escritura pública número **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del notario público número Uno de la Octava demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario federal, en la cual consta la **FORMALIZACIÓN DE CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN**

**ONEROSA DE DERECHOS LITIGIOSOS** derivados del presente juicio.

**6.- Se exhibe certificado de libertad o gravamen.-** Por auto de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen de fecha \*\*\*\*\*, expedido por el Instituto de Servicios registrales y catastrales del Estado; relacionado con el bien inmueble hipotecado.

**7.- Se exhibe peritaje en materia de valuación.-** Por auto de fecha seis de agosto del año dos mil veintiuno, se tuvo al perito designado por la parte actora \*\*\*\*\*, por presentado su dictamen en materia de valuación del inmueble motivo del presente juicio, señalando que el valor total actual del mismo es por la cantidad de **\$469,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

**8.- Junta de Peritos.-** En diligencia de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la diligencia de **JUNTA DE PERITOS**, haciéndose constar que a la misma solo comparecieron la parte actora, y la perito designada por ésta; no así la parte demandada \*\*\*\*\*, ni el acreedor hipotecario \*\*\*\*\*; por lo que en uso de la palabra de la perito \*\*\*\*\* manifiesta que ratifica en todas y cada una de sus partes el dictamen en materia de valuación de inmueble presentado en fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno. Y toda vez que la parte actora no hizo manifestación alguna, se tuvo por celebrada la señalada diligencia.

**9.- Auto que ordena remate en \*\*\*\*\* almoneda.** Por auto de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, se dictó el auto que **ORDENA REMATE EN \*\*\*\*\* ALMONEDA** del bien inmueble motivo del presente juicio. Señalando que servirá como postura legal las **DOS TERCERAS PARTES** del valor pericial fijado en autos sobre la cantidad de **\$469,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y**

**NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.),** ordenándose citar oportunamente a las partes y convocar postores por dos veces de siete en siete días, en el boletín judicial que se publica en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, y en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos, así como en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de ésta localidad. Debiéndose notificar al acreedor \*\*\*\*\*.

**10.- Se exhibe publicación de edictos.-** Por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, se tuvieron por recibidos de la parte actora, los edictos publicados en el Boletín Judicial que se publica en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, y en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos **LA UNIÓN DE MORELOS.**

**11.-** El día veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **REMATE EN \*\*\*\*\* ALMONEDA,** abierta la misma, se hizo constar que si comparece la parte actora \*\*\*\*\* , no compareció la parte demandada \*\*\*\*\* , ni el acreedor \*\*\*\*\* , no obstante haber sido debidamente notificados; se hizo constar igualmente que no compareció postor alguno, procediéndose al remate y sin admitir nuevos postores. La parte actora por su parte, solicitó en síntesis, que:

Que en este acto y vista que se encuentra preparada la presente almoneda sin que hubiese postor con fundamento en lo dispuesto por los artículos 748 y demás relativos y aplicables al Código Procesal Civil vigente y **tomando en consideración que se tiene una sentencia liquida por la cantidad de \$451,932.97 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 97/100 M.N.),** y por otro lado en avalúo que sirvió de base para determinar el valor del inmueble, obedece a un monto de \$469,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), **SOLICITO SE ADJUDIQUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE ALMONEDA, EN FAVOR DEL HOY ACTOR,** por la cantidad que corresponde a la condena liquida establecida en autos **es decir \$451,932.97 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 97/100 M.N.),** lo anterior por ser procedente a derecho y por así convenir a los derechos de ésta parte, asimismo y ante la incomparecencia del acreedor \*\*\*\*\* solicito se declare precluido el derecho para realizar manifestaciones dentro del presente audiencia y solicitando a su vez que dicha adjudicación se formule libre de todo gravamen

atendiendo a lo que establece el capítulo de ventas judiciales de la ley en la materia, que es todo que tiene que manifestar.

En la misma fecha, por así permitirlo el estado de los presentes autos, se remitieron para resolver lo que en derecho proceda; y:

## **CONSIDERANDO**

**I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA.** Este *Juzgado* es competente para conocer y resolver la solicitud sometida a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y 693 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, este último que refiere:

..."**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 \*\*\*\*\* instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...."

De lo anterior, se advierte que es competente el juzgado que haya conocido del negocio en \*\*\*\*\* instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria.

El procedimiento que nos ocupa se basa en la sentencia emitida el *treinta de noviembre del año dos mil veinte*, consecuentemente, este Juzgado resulta competente para conocer sobre la adjudicación solicitada, al haber conocido la \*\*\*\*\* Instancia.

Determinación que causo ejecutoria por auto de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno.

**II.- ANÁLISIS DE LA VÍA.** Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza

previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: \*\*\*\*\* Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de  
la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s):  
Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las

partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los numerales siguientes del Código Procesal Civil, que disponen:

...”**ARTICULO 633.-** Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, **se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados**. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

**El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.**

**ARTICULO 692.-** Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:  
I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

**ARTÍCULO 694.-** Ejecución directa. Procederá la ejecución directa en los casos en que la Ley o la resolución que se ejecute lo determinen.

**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...”

Por tanto, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, en términos del numeral 633 de la Ley Procesal de la materia.

**III.-LEGITIMACIÓN.** Se debe establecer la legitimación de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, disertación



que se encuentra contemplada en los artículos 191 y 690 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo sustenta la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época Registro: 189294 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001 Materia(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000

#### **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En el caso particular, por cuanto, a la **legitimación activa y pasiva** de las partes, se encuentra debidamente acreditada con las siguientes actuaciones y documentales:

#### **1.- SENTENCIA DEFINITIVA DEL PRESENTE JUICIO.-**

Mediante sentencia definitiva de *treinta de noviembre del año dos mil veinte*, se resolvió el fondo del presente juicio, en la cual se tuvo por acreditada la acción intentada por la entonces parte actora **\*\*\*\*\* (quien cedió sus derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados del bien inmueble materia presente juicio a favor de \*\*\*\*\*)** condenándose a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de todas y cada y una de las prestaciones detalladas en dicha resolución.

**2.- AUTO QUE DECLARA EJECUTORIADA LA SENTENCIA.** Dicha resolución causó ejecutoria por auto de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno.

Documentales e Instrumental de actuaciones a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo

dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, con las cuales se acredita fehacientemente la legitimación activa de \*\*\*\*\* **cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\*respecto del bien inmueble presente juicio** al ejercer un derecho suficiente determinado en la resolución pronunciada en el asunto que nos ocupa.

De igual manera, se acredita la legitimación pasiva de \*\*\*\*\* al ser la persona que le corresponde satisfacer el derecho reclamado por la parte actora.

**IV.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.** Resulta aplicable la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 14, 16, y 17
- Del Código Procesal Civil numerales 630, 738, 740, 746, 747, 748, 751 y 752.

Los anteriores preceptos legales, establecen que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un avalúo (el cual se practicará de acuerdo a las reglas de la prueba pericial), la exhibición del certificado de libertad o de gravamen del inmueble y la publicación de los edictos para dar difusión al remate.

**V.- ESTUDIO DE LA ADJUDICACIÓN.-** En el caso, en diligencia de *veinticinco de octubre de dos mil veintiuno*, se celebró el remate en \*\*\*\*\* almoneda respecto el siguiente bien inmueble:

**Casa número \*\*\*\*\*racciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en \*\*\*\*\* de Emiliano**

Zapata, del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, así como el porcentaje de indiviso del "0.6760%" con superficie de Área Privativa de sesenta metros cuadrados, y una superficie constituida en planta alta de veintinueve metros trescientos veinte milímetros cuadrados y en planta baja veintiséis metros nueve mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, con una superficie total construida de cincuenta y ocho metros cinco mil doscientos veinte milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en cuatro metros con calle; AL NORESTE, en quince metros, con área privativa treinta y seis; AL SURESTE, en cuatro metros, con restricción; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa treinta y cuatro; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\* \*del libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*.

Ahora bien, disponen los artículos 633 en correlación con los diversos 737 y 739 todos del Código Procesal Civil, que en la ejecución de sentencia del juicio hipotecario se mandará proceder al remate de los bienes gravados, previo avalúo realizado mediante determinación del valor por los peritos que se designen.

En el presente asunto, obra en autos el dictamen realizado por el perito valuador designado por este Juzgado **Arquitecta YURIDIA ROGEL JIMÉNEZ**, al cual, se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, ello en virtud que las partes fueron omisas en impugnar dicho estudio, incluso el *trece de agosto de dos mil veintiuno*, fue desahogada la junta de peritos, sin que las partes se opusieran al peritaje referido.

Aunado a que las partes y el acreedor hipotecario fueron omisos en designar perito valuador de su parte para intervenir en el remate.

Pericial de la cual, se advierte que el inmueble hipotecado en el presente asunto tiene un valor de: **\$469,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2012169 Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro  
32, Julio de 2016, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: IX.2o.C.A.1  
C (10a.) Página: 2190

**PRUEBA PERICIAL EN VALUACIÓN DE BIENES EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. CUANDO EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA UNA DE LAS PARTES NO DESIGNE PERITO, Y DICHA CIRCUNSTANCIA NO ESTÁ PREVISTA EN EL APARTADO RELATIVO DEL CÓDIGO DE COMERCIO, DEBE APLICARSE EL DIVERSO ARTÍCULO 1253 DE DICHO ORDENAMIENTO Y NO LAS DISPOSICIONES DE LA LEGISLACIÓN LOCAL RESPECTIVA.**

El artículo 1253, fracción VI, párrafo \*\*\*\*\*, del Código de Comercio (reformado el 17 de abril de 2008 y vigente a partir del 16 de julio del mismo año), es aplicable al juicio ejecutivo mercantil, en la etapa de ejecución, en lo concerniente a la designación de peritos en materia de valuación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 1410 del propio ordenamiento pues, conforme a aquel precepto, en el caso de que una de las partes en el juicio no designe perito, se le tendrá por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito de la contraria y únicamente en el caso de que los peritos de ambas partes no rindan su dictamen dentro del término concedido, el Juez designará en rebeldía un perito único, que lo rendirá en el plazo ahí establecido. Lo anterior, atento a que en los artículos 1410, 1411 y 1412, vigentes hasta el 10 de enero de 2014, del citado código que rigen la etapa de ejecución de sentencia en el juicio ejecutivo mercantil, no se prevé el supuesto en que una de las partes no designe al perito que le corresponde; de ahí que debe acudirse al numeral 1253 invocado, sin que sea obstáculo que se encuentre contenido en el libro quinto denominado: De los juicios mercantiles, título \*\*\*\*\*, intitulado: Disposiciones generales, capítulo XV llamado: De la prueba pericial, pues se trata de una prueba pericial en valuación de un bien inmueble, además, por disposición del artículo 1054 del mencionado ordenamiento, los juicios mercantiles se rigen por las disposiciones del libro quinto señalado y de manera supletoria, \*\*\*\*\* por el Código Federal de Procedimientos Civiles o, en su defecto, por el Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que, en este caso, no procede la aplicación supletoria de las disposiciones de la legislación local, pues no es la etapa en la que el juicio mercantil se encuentre, el motivo determinante de la norma a la que hay que acudir, sino la figura jurídica de que se trate, en el caso, prueba pericial en valuación de bienes.

De igual manera, se encuentra glosado el certificado de libertad o de gravamen actualizado de \*\*\*\*\*, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal

Civil, se le concede pleno valor probatorio, con el cual, se acredita que el bien inmueble hipotecado se encuentra registrado a nombre de \*\*\*\*\* y sobre este existe la inscripción del derecho real de hipoteca reclamado en el presente juicio, aunado al anterior gravamen existe también diversa hipoteca a favor del \*\*\*\*\* mismo que fuera notificado de la radicación del presente juicio y citado al remate, quien no designó perito valuador de su parte y tampoco compareció al remate, no obstante de encontrarse debidamente notificado como se desprende de autos, por lo que se cumplió con lo previsto en las fracciones II y III del artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

También se advierte que en auto de *dieciocho de agosto de dos mil veintiuno*, se señaló fecha para el **REMATE EN \*\*\*\*\* ALMONEDA** determinando como valor del inmueble hipotecado las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado, asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley; por lo que la parte ejecutante publicó los edictos respectivos, los cuales obran agregados en actuaciones, en auto de *veinte de octubre de dos mil veintiuno*.

Además se fijaron los edictos en los estrados de este Juzgado y en la receptoría de rentas, como se desprende de las razones de *cinco de octubre y catorce de octubre ambas del año en curso*, emitidas por la Fedataria de la Adscripción.

Por ende, se tiene por cubierto el requisito de previa publicidad al remate en el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

Época: Novena Época Registro: 176850 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Octubre de 2005 Materia(s): Civil Tesis: IX.1o.85 C Página: 2479

**REMATE DE INMUEBLES EN MATERIA MERCANTIL. LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS CONVOCANDO POSTORES EN SUBASTA PÚBLICA NO ESTÁ SUJETA A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, SINO A LAS FORMALIDADES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1411 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.**

La venta forzosa de inmuebles está regulada por disposiciones de orden público que concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que la publicación de edictos convocando a postores en subasta pública, debe hacerse siempre con las formalidades previstas en el artículo 1411 del Código de Comercio, y no puede quedar a la voluntad de las partes.

Consecuentemente, el *veinticinco de octubre de dos mil veintiuno*, se llevó a cabo la diligencia de **REMATE DE \*\*\*\*\* ALMONEDA** con las formalidades previstas en el Código Procesal Civil, sin que haya concurrido postor alguno, compareciendo \*\*\*\*\* **cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble presente juicio**, solicitando se le adjudicará el inmueble sujeto a remate, en las dos terceras partes del valor asignado por el perito designado, por lo que, en la citada diligencia se declaró fincado el remate a su favor.

Ahora bien, de la sentencia emitida el *treinta de noviembre de dos mil veinte*, se advierte que \*\*\*\*\* fue condenada a lo siguiente:

<b>ADEUDO</b>
<b>\$214,115.94 (DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO QUINCE PESOS 94/100 M.N) por concepto de suerte principal.</b>
<b>\$3,387.48 (TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N), por concepto de intereses ordinarios.</b>

<b>\$203,833.93 (DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 93/100 M.N), por concepto de intereses moratorios.</b>
<b>\$30,020.55 (TREINTA MIL VEINTE PESOS 55/100 M.N), por concepto de comisión por administración.</b>
<b>\$502.54 (QUINIENTOS DOS PESOS 54/100 M.N), por concepto de clausula financiera novena del contrato basal.</b>
<b>\$72.53 (SETENTA Y DOS PESOS 53/10 M.N) por concepto de comisión por cobertura.</b>
<b>TOTAL: \$451,932.97 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 97/100 M.N).</b>

Con lo anterior, se acredita el derecho reclamado por \*\*\*\*\* cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble presente juicio.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de \*\*\*\*\* almoneda en términos de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 748 del Código Procesal Civil, **se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado a favor de \*\*\*\*\* cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble presente juicio, en la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, esto es, la cantidad de **\$312,666.66 (TRESCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**.**

Cuantía que se determina de la siguiente manera: el valor pericial del inmueble objeto del presente procedimiento corresponde a: **\$469,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, siendo dos terceras partes de la anterior cantidad: **\$312,666.66 (TRESCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**.

Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe **\*\*\*\*\* cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\*respecto del bien inmueble presente juicio** a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste la titular de este H. Juzgado firmará en su rebeldía.

Atendiendo además a lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar los gravámenes existentes sobre el bien inmueble objeto del presente remate, mismos que aparecen en el certificado de libertad o de gravamen de **\*\*\*\*\***, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor de **\*\*\*\*\* cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\*respecto del bien inmueble presente juicio.**

Lo anterior considerando que si bien aunado al gravamen de hipoteca derivado del presente juicio, como se desprende del certificado de libertad o de gravamen descrito en líneas anteriores, existe un diverso gravamen a favor de otro acreedor hipotecario **\*\*\*\*\*** mismo que fue notificado respecto de la radicación del presente juicio y asimismo fue citado al remate en **\*\*\*\*\*** almoneda, sin embargo, fue omiso en realizar oposición alguna, aunado a que tampoco asistió al remate del inmueble hipotecado a hacer valer algún derecho, por tanto al haberse respetado su garantía de audiencia en los términos previstos por la Legislación de la materia, es dable realizar la cancelación del gravamen referido, quedando en todo caso a salvo



sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que correspondan respecto del crédito derivado del citado gravamen.

Consecuentemente, una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

**VI.- RESERVA DE DERECHOS.-** Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 96 fracción III, 99, 104, 105, 125, 126 y 129 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, se:

## **RESUELVE**

**\*\*\*\*\*.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación en el presente asunto.

**SEGUNDO.-** Se aprueba el remate del inmueble materia de este procedimiento, por ende:

**TERCERO.-** Se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado denominado:

**Casa número \*\*\*\*\*racciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en \*\*\*\*\* de Emiliano Zapata, del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, así como el porcentaje de indiviso del “0.6760%” con superficie de Área Privativa de sesenta metros cuadrados, y una**

superficie constituida en planta alta de veintinueve metros trescientos veinte milímetros cuadrados y en planta baja veintiséis metros nueve mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, con una superficie total construida de cincuenta y ocho metros cinco mil doscientos veinte milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en cuatro metros con calle; AL NORESTE, en quince metros, con área privativa treinta y seis; AL SURESTE, en cuatro metros, con restricción; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa treinta y cuatro; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\*del libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*.

En la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, esto es, la cuantía de **\$312,666.66 (TRESCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**.

**CUARTO.-** Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada \*\*\*\*\*, un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe \*\*\*\*\* **cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados que tenía \*\*\*\*\*respecto del bien inmueble presente juicio**, a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, la titular de éste H. Juzgado firmará en su rebeldía.

**QUINTO.-** Atendiendo los razonamientos expuestos en la parte final del considerando **V** de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

**SEXTO.-** Al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que

los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, interlocutoriamente lo resolvió y firma la Jueza Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos **Licenciada MÓNICA MARTÍNEZ CORTÉS**, con quien actúa y da fe. lamc

