



PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos; a 18 dieciocho de octubre de 2021 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 **33/2020**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderada legal en contra de [REDACTED], radicado en la Primera Secretaría; y,

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

**ÚNICO.-** Con fecha 31 treinta y uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, causando ejecutoria en fecha 15 quince de septiembre de 2020 dos mil veinte. Con fecha 22 veintidós de octubre de 2020 dos mil veinte, se ordenó agregar a los autos el certificado de libertad o de gravamen<sup>1</sup>, del inmueble materia de la controversia con folio real electrónico [REDACTED] - [REDACTED] de fecha 09 nueve de octubre de 2020 dos mil veinte. Con fecha 05 cinco de noviembre de 2020 dos mil veinte, se ordenó agregar a los autos el dictamen en materia de valuación de inmuebles (visible a fojas 192 a 202), signado por el perito de la parte actora Ingeniero [REDACTED], debidamente ratificado, en la misma fecha,

<sup>1</sup> Actualizado al 23/septiembre/2021 (visible a foja 313)

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

ordenando la vista correspondiente a la contraria<sup>2</sup>. El 13 trece de noviembre de 2020 dos mil veinte, se ordenó agregar a los autos el dictamen en materia de valuación de inmuebles (visible a fojas 210 a 222), signado por el perito designado por el Juzgado Arquitecto [REDACTED], debidamente ratificado, en fecha 11 once de noviembre de 2020 dos mil veinte, ordenando la vista correspondiente a las partes contendientes. El 20 veinte de agosto de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la junta de peritos. Seguida la secuela procesal en fecha 25 veinticinco de agosto de 2021 dos mil veintiuno se procedió al trámite del remate en primera almoneda, señalándose día y hora para su verificativo, finalmente con fecha **13 trece de octubre de 2021 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 (2/3) partes de la cantidad de **\$4'040,000.00 (CUATRO MILLONES CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, determinada por el perito designado por la parte actora, audiencia a la que compareció la parte actora, de igual forma se hizo constar que no compareció la parte demandada [REDACTED], ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de haber sido debidamente notificados como consta en autos; acto seguido se hizo constar que se encuentra exhibidas las publicaciones de los edictos publicados por dos (2) veces de siete (7) en siete (7) días en el Boletín

---

<sup>2</sup> El 20/septiembre/2020 se tuvo por presentado y ratificado la actualización del dictamen en materia de valuación del perito de la parte actora (visible a fojas 268 a 278)



**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°. 33/2020-1  
**REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**

Judicial números 7825 y 7832 de fechas 28 veintiocho de septiembre y 7 siete de octubre de 2021 dos mil veintiuno y en el periódico de mayor circulación del Estado LA UNIÓN DE MORELOS, de fechas de fechas 28 veintiocho de septiembre (FE DE ERRATAS de fechas 29 veintinueve de septiembre de 2021 dos mil veintiuno) y 7 siete de octubre de 2021 dos mil veintiuno, de la misma manera la secretaria de acuerdos hizo constar que no 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 Apoderada Legal hizo las manifestaciones que correspondieron. Atendiendo a las manifestaciones hechas valer por la Apoderad Legal de la parte actora, 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 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 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 31 treinta y uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, causando ejecutoria en fecha 15 quince de septiembre de 2020 dos mil veinte, 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 [...]”*



PODER JUDICIAL

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

Bajo tales preceptos, la **legitimación activa** en el presente asunto se encuentra debidamente acreditada, en virtud que el promovente **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderada 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 del incidente planteado 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."

**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 31 treinta y uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, causando ejecutoria en fecha 15 quince de septiembre de 2020 dos mil veinte, que a la letra, en la parte que interesa dice:

**“PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo señalado en el Considerando I y II de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de su apoderada legal, probó su acción, que hizo valer contra la parte demandada [REDACTED] en su carácter de acreditado, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia;

**TERCERO.** Se declara el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenido en la escritura pública número [REDACTED] Volumen [REDACTED], página [REDACTED] fecha doce de junio de dos mil doce, Primer Testimonio y Primero en su Orden, en Cuernavaca Morelos pasada ante la fe del Licenciado GUILLERMO ADOLFO ENRIQUE TENORIO CARPIO Notario Público de la Notaria pública número seis, de la primera demarcación notarial para el estado de Morelos, la cual fue debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico inmobiliario número [REDACTED] \*, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, celebrado por [REDACTED] en su calidad de "DEUDOR" Y BBVA BANCOMER S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER COMO "Acreedor" en consecuencia:

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar la cantidad de **\$2'559,601.60 (DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS UN PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, concediéndole a la parte demandada un plazo de CINCO DÍAS a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo que fue condenada en la presente resolución, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.





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.º. 33/2020-1  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada al pago de los intereses ordinarios devengados, causados desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas del mes de septiembre de dos mil diecinueve, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, con base en lo pactado por las partes en la cláusula QUINTA del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se realice por la actora en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de intereses moratorios no cubiertos a razón del 9% (nueve por ciento) anual, generados y no pagados, desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada; los cuales se cuantificarán y liquidarán, en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se realice, por parte de la actora.

**SÉPTIMO:** Toda vez que la presente resolución es adversa a la parte demandada [REDACTED], se le condena al pago de gastos y costas, originados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en ejecución de sentencia."

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], no

hizo pago de las pretensiones a que fuera condenado en la sentencia definitiva precisadas en el considerando que antecede, el **13 trece de octubre 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 juicio, debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico “[REDACTED]”, Clave Catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], identificado como Casa marcada con el número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y terreno sobre el cual se encuentra construida, es decir, el Lote de terreno marcado con el número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] sin número, en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con superficie de 439.50 M<sup>2</sup>, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en 29.43 Mts., con lote 45; AL SURESTE, en 15 Mts., con lote 46; AL SUROESTE, en 29.17 Mts., con lote 43; y AL NOROESTE, en 15 Mts., con calle Interior.

Remate al que comparecieron la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderada legal, no así la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ni persona alguna que legalmente lo representara, aún y cuando se encontraba debidamente notificado como





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°. 33/2020-1  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

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>3</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 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

<sup>3</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

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>4</sup>

**“REMATES. ES AJUSTADA A DERECHO LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES EN LA POSTURA LEGAL. Y NO EN EL CIENTO 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 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

---

<sup>4</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



**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°. 33/2020-1  
**REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**

*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>5</sup>*

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

*Que encontrándose legalmente preparada la presente audiencia de remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado; y al deducirse de constancias procesales que integran este expediente en que se actúa, que mediante Sentencia Definitiva dictada con fecha treinta y uno de agosto de dos mil veinte, se condenó a la parte demandada a pagar a mi representada por concepto de suerte principal la cantidad de \$2,559,601.60 (DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS UN PESOS 60/100 M.N.), sentencia que causó firmeza por auto de fecha quince de septiembre de dos mil veinte, mediante sentencia interlocutoria de fecha cuatro de octubre de dos mil veinte, se dictó sentencia interlocutoria en el Incidente de Liquidación y Cuantificación de Intereses Ordinarios y Moratorios condenándose a pagar a la parte demandada la cantidad de \$319,950.24 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 24/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios y la cantidad de \$230,364.12 (DOSCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 12/100 M.N.) por concepto de interés moratorios, sentencia que la fecha se encuentra firme, si sumamos las cantidades antes mencionadas se arroja la cantidad de \$3'109,915.96 (TRES MILLONES CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 96/100 M.N.), por autos de fechas veinticinco de agosto de dos mil veintiuno y seis de septiembre de dos mil veintiuno, se fijó como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$4'040,000.00 (CUATRO MILLONES CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) si obtenemos tales dos primeras partes se arroja la cantidad de \$2'693,333.33 (DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.), derivado de lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 747 fracciones I y V, 748 fracción VII, y 752 del Código Procesal Civil en vigor, solicita a su señoría se sirva adjudicar el bien inmueble materia del presente remate, en las dos tercera partes del precio que sirvió de base para el remate pagando a mi representada dicha postura con las cantidades liquidadas y sentenciadas que se encuentran en autos, y una vez pagada dicha postura legal, solicito a su señoría deje a salvo los derechos de mi representa para poder cobrar el sobrante o remanente en la vía y forma que corresponda, así mismo solicito a su señoría se sirva ordenar cancelar las inscripciones de las hipotecas o carga a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador, debiendo turnar a resolver sobre la prueba acción del remate lo que en derecho proceda, 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 que corresponde a las 2/3 (dos terceras partes), de la cantidad determinada por

<sup>5</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

el perito designado por la actora, que sirvió de base para el presente remate y que se justifica con la cantidad líquida derivada de la sentencia definitiva, dictada con fecha 31 treinta y uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, causando ejecutoria en fecha 15 quince de septiembre de 2020 dos mil veinte, en ese sentido, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746<sup>6</sup>** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **748<sup>7</sup>** **fracción VII** del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del

---

<sup>6</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 convinieren; 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 librarán 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 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>7</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

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°. 33/2020-1  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

inmueble materia de la subasta con folio real electrónico [REDACTED] - [REDACTED] actualizado al día 23 veintitrés de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, en el cual no existen acreedores distintos a la parte actora, y se dio la publicidad debida mediante la publicación de Edictos; y 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 ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, identificado como Casa marcada con el número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y terreno sobre el cual se encuentra construida, es decir, el Lote de terreno marcado con el [REDACTED] [REDACTED], que forma parte del Fraccionamiento [REDACTED] [REDACTED], cuya superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

V. En esa tesitura, en consideración a la cantidad aprobada en el remate, cabe precisar que mediante sentencia definitiva dictada con fecha 31 treinta y uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, causando ejecutoria en fecha 15 quince de septiembre de 2020 dos mil veinte, la parte demandada se le condenó al pago de la cantidad líquida total de **\$2'559,601.60 (DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL**



**SEISCIENTOS UN PESOS 60/100 M.N.),** por concepto de suerte principal, derivado del Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenido en la escritura pública número [REDACTED] Volumen [REDACTED], página [REDACTED] de fecha 12 doce de junio de 2012 dos mil doce, Primer Testimonio y Primero en su Orden, en Cuernavaca Morelos pasada ante la fe del Licenciado GUILLERMO ADOLFO ENRIQUE TENORIO CARPIO Notario Público de la Notaria pública número Seis, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la cual fue debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico inmobiliario número [REDACTED] \*, de fecha 16 dieciséis de diciembre de 2013 dos mil trece, celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de “Deudor” y BBVA BANCOMER S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER COMO “Acreedor”, base de la acción, y del ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO emitido por la L.C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con Cedula Profesional [REDACTED], facultada por la Institución bancaria.

Así también en sentencia interlocutoria de 04 cuatro de octubre de 2020 dos mil veinte, bajo el resolutive **TERCERO**<sup>8</sup>, se condenó al demandado

---

<sup>8</sup> Cuernavaca, Morelos; cuatro de octubre de dos mil veinte. VISTOS para resolver interlocutoriamente el INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS en los autos del expediente número 33/2020, relativo al juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por la Licenciada ANA KARINA IZQUIERDO JIMÉNEZ, en su carácter de Apoderada legal de BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER contra JOSÉ RICARDO VENTOSA GARAY, radicado en la Primera Secretaría; y [...] TERCERO: Se condena al demandado JOSÉ RICARDO VENTOSA GARAY, al pago de cantidad de \$319,950.24 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 24/100 38/100 M.N.) por concepto de interese ordinarios, respecto del resolutive QUINTO de la





PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 33/2020-1  
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

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, al pago de cantidad de **\$319,950.24 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 24/100 38/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios**, así como a la cantidad **\$230,364.12 (DOSCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 12/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios**, contabilizados a partir del 01 uno de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, hasta el 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte, las que adicionadas entre sí, dan como total líquido procedente **\$550,314.36 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS 36/100 M.N.)** cantidades que son tomadas en consideración, en el presente Remate del bien hipotecado.

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, por la cantidad de: **\$2'693,333.33 (DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)** que corresponde a las **DOS TERCERAS (2/3) partes**, de la cantidad

---

sentencia definitiva dictada con fecha treinta y uno de agosto de dos mil veinte; así como la cantidad \$230,364.12 (DOSCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 12/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios respecto del resolutivo SEXTO de la sentencia definitiva dictada con fecha treinta y uno de agosto de dos mil veinte por concepto de intereses moratorios, contabilizados a partir del 01 de septiembre de dos mil diecinueve, hasta el 31 de agosto de dos mil veinte, cantidades que deberá ser tomada en consideración al momento de realizarse el trance y remate del bien hipotecado.

determinada por el perito designado por la actora, esto es **\$4'040,000.00 (CUATRO MILLONES CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** y atento a la existencia de un remanente<sup>9</sup>, esto es, la cantidad de **\$416,582.63 (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)**, se dejan a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

En consecuencia es procedente aprobar el remate y adjudicación en **Primera Almoneda** respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], y terreno sobre el cual se encuentra construida, es decir, el Lote de terreno marcado con el [REDACTED], que forma parte del Fraccionamiento [REDACTED], ubicado en la [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 **\$2'693,333.33 (DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)** que corresponde a las dos terceras (2/3) partes, de la cantidad determinada por el perito designado por la actora.

---

<sup>9</sup> Reg. 186198 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Común Tesis: IX.1o.56 K Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI Agst/2002 pág. 1342 Aislada PAGO. CASO EN QUE SE CONSIDERA QUE NO HA QUEDADO SATISFECHO. La Real Academia Española define el vocablo "pago", como "entrega de un dinero o especie que se debe", "cumplir, satisfacer"; de lo que se infiere que si la autoridad responsable dejó a disposición de un acreedor una cantidad de dinero que como remanente quedó del producto del inmueble rematado a los demandados, pero sin hacer declaración de que la parte demandada hubiese quedado liberada respecto del adeudo que subsistía a favor de ese acreedor, es claro que el adeudo no ha quedado satisfecho o cumplido.



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°. 33/2020-1  
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por el dispositivo **752**<sup>10</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 **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, asimismo requiérase a la parte demandada [REDACTED], a efecto de que en el plazo de **cinco (5) días** 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, apercibiéndole 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, 746 y 748 fracciones VI y VII** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

### RESUELVE

<sup>10</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 terceros 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.

**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** (uno romano) de esta resolución.

**SEGUNDO.** Se aprueba el Remate en Primera Almoneda celebrado en el presente juicio el **13 trece de octubre de 2020 dos mil veinte**; adjudicándose a favor de la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTILE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, el inmueble motivo del presente remate, identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], y terreno sobre el cual se encuentra construida, es decir, el Lote de terreno marcado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que forma parte del Fraccionamiento [REDACTED] [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] [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 **\$2'693,333.33 (DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)** que corresponde a las dos terceras (2/3) partes de la cantidad determinada por el perito designado por la actora, y atento a la existencia de un remanente, esto es, la cantidad de **\$416,582.63 (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)**, se dejan a salvo los derechos de la parte



**PODER JUDICIAL**

"2021. Año de La Independencia"

Juicio: Especial Hipotecario  
Expediente N°. 33/2020-1  
**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

actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**TERCERO.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a la parte demandada [REDACTED], para que en el plazo de **cinco (5) días** 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, apercibiéndole que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-** Así, Interlocutoriamente, lo resolvió y firma la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA**, quien certifica y da fe.

**MTBT/asls**