



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia."
851/2018-1
**JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
SENTENCIA INTERLOCUTORIA.
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.**

Xochitepec, Morelos, a trece de octubre del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, dentro de los autos del expediente número **851/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** radicado en la Primera Secretaria, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** contra *********, bajo los siguientes:

A N T E C E D E N T E S:

ÚNICO. - Con fecha **siete de octubre del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **remate en primera almoneda** a la que compareció el Apoderado Legal de la parte actora licenciado *********; en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada *********, ni de persona que legalmente la representara, sin que se localizara promoción alguna con la que justificara su incomparecencia.

Enseguida la secretaria de acuerdos hizo constar, que habiendo transcurrido media hora de iniciado el remate, no compareció postor ni acreedor alguno a la diligencia; por lo que se concedió el uso de la palabra a la representante legal de la actora, quien solicitó se le adjudicara el inmueble objeto del remate, por la cantidad equivalente a las dos terceras partes de la postura legal fijada en autos, por lo que, una vez desahogada la citada diligencia, se turnaron las presentes actuaciones para resolver respecto del remate en primera almoneda; resolución que ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

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

I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, al estar conociendo del juicio principal, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **633** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el remate debe llevarse a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa y consonancia con la fracción **I** del artículo **693** del ordenamiento legal en cita, el órgano competente para conocer de dicha vía de apremio, es el juzgado que haya dictado la sentencia en definitiva en primera instancia.

II.- DE LA CONDENA AL PAGO.

Es importante recordar que, en la especie, con fecha **dos de octubre del año dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva**, en los resolutivos **CUARTO, QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO** se condenó a la demandada al pago de lo siguiente:

- **\$8´302,590.95 por concepto de suerte principal.**
- **\$298,118.74 por concepto de intereses ordinarios.**
- **\$152,282.00 por concepto de intereses moratorios.**
- **\$1,396.00 por concepto de comisiones por autorización del crédito.**
- **\$12,724.61 por concepto de comisiones cobranza.**
- **\$2,035.94, por concepto de IVA de comisiones de cobranza.**

Sentencia en la cual se concedió a la demandada *********, un plazo de **cinco días**, para realizar el pago voluntario a la actora, por las cantidades adeudadas que en



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia."
851/2018-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
SENTENCIA INTERLOCUTORIA.
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.

suma arrojan un total de **\$8'769,148.24 (OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS 24/100 M.N.)**

Resolución que a la fecha se encuentra firme, como se declaró en auto de fecha veinte de octubre del año próximo pasado, y ante la falta de pago o cumplimiento, resulta procedente la etapa de ejecución forzosa para sacar a remate el bien inmueble hipotecado.

III.- DEL REMATE.

En virtud de que la demandada ***** no hizo pago de las prestaciones a que fue condenada en la sentencia definitiva antes precisada; la parte actora solicitó la ejecución forzosa para que se procediera al remate del bien inmueble dado en garantía en el presente asunto.

En atención a lo anterior, y cumplimentados los requisitos previstos en los artículos 746 y 747 del Código Procesal Civil, con fecha **siete de octubre del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **audiencia de remate en primera almoneda** respecto del bien dado en garantía hipotecaria en el presente asunto, identificado como identificado como ***** , con folio real electrónico inmobiliario ***** , cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en el avalúo rendido por el perito ***** , que obra glosado a las presentes actuaciones, mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial (fojas **287** a la **297**) y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones.

Es oportuno mencionar que en auto de fecha **ocho de julio del año que cursa**, se fijó como postura legal la cantidad

que cubriera las dos terceras partes de la cantidad de **\$5´764,000.00 (CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 -centavos redondeados- M.N.)**, asimismo con fechas **quince y veintiocho de septiembre** de la presente anualidad, se realizaron las publicaciones de la convocatoria de postores, tanto en el Boletín Judicial como en el Periódico denominado la Unión de Morelos, con lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **746** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En el presente caso, a la audiencia de remate no compareció postor alguno, no obstante de haberse hecho las publicaciones antes mencionadas en el "**Boletín Judicial**" así como en el periódico "**La Unión de Morelos**" (cuyos ejemplares se encuentran agregados a las presentes actuaciones) y, la parte actora solicitó se adjudique en su favor, el inmueble motivo del remate, por las dos terceras partes del valor del inmueble que sirvió de base para el remate.

Bajo esta premisa, toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta (actualizado al veintinueve de marzo del año en curso), se dio la publicidad debida mediante la publicación de dos edictos de siete en siete días tanto en el Boletín Judicial como en uno de los periódicos de mayor circulación y, la fijación de éstos en la puerta de este Juzgado, se hizo saber a la demandada la fecha del remate (notificación mediante Boletín Judicial foja **306** vuelta), y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley; por tanto, resulta procedente **aprobar** y se **aprueba** el remate en



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia."
851/2018-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
SENTENCIA INTERLOCUTORIA.
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.

Primera Almoneda celebrada en diligencia de **siete de octubre del año dos mil veintiuno.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo **748** fracción VII, del ordenamiento legal antes invocado, **se adjudica** a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, el bien inmueble motivo del remate, identificado como *********, con folio real electrónico ********* cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en el avalúo respectivo que obra glosado a las presentes actuaciones, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; en la cantidad total de **\$3'842,666.67 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SESISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 -centavos redondeados- M.N.)**, que corresponde **a las dos terceras partes** del valor pericial del inmueble, mismo que deberá pasar libre de todo gravamen, por lo que, se ordena la cancelación de la hipoteca objeto del presente juicio, así como de la cedula hipotecaria que derivó de la radicación del sumario que nos ocupa, siendo el único gravamen del que se encuentra afectada la finca, lo que quedó plenamente acreditado con el certificado de libertad y de gravamen exhibido por la parte actora. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 2002681
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.7o.C.24 C (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 3, página 2277
Tipo: Aislada

VENTA JUDICIAL. EL INMUEBLE PASA AL ADJUDICATARIO LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y ELLO NO VIOLENTA DERECHOS DE TERCEROS. De una interpretación armónica de los artículos 591, 592, 593, 594 y 595 del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal se colige que la venta judicial de un inmueble que registra más de un gravamen, implica que el total de su precio se reparta entre tantos acreedores como sean, de acuerdo con la naturaleza y preferencia de sus créditos, hasta que dicho precio se agote; en cuyo caso, se cancelarán las inscripciones de los créditos cubiertos (preferentes) y se asentarán aquellos que no alcanzaron a ser pagados o si hubo remanente. Lo anterior es acorde con lo dispuesto en el artículo 2325 del Código Civil para esta ciudad, ya que a través de la depuración o pago de deudas que se hace en el procedimiento de remate, el inmueble objeto de la venta forzada pasa a su nuevo propietario (adjudicatario) libre de todo gravamen, como dicho precepto lo establece; sin embargo, esa transmisión "libre de gravámenes" no implica que éstos se cancelen sin trámite alguno, pues ello vulneraría los derechos adquiridos por terceros en perjuicio del sistema registral establecido en nuestra legislación civil. Esa condición liberadora resulta de que durante el remate, el Juez debe hacer saber a los acreedores que se desprendan del certificado, el estado de ejecución, para que éstos ejerzan los derechos que les otorga el artículo 568 del código procesal en cita y así, puedan satisfacer sus créditos.

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 273/2012. 4 de octubre de 2012. Mayoría de votos. Disidente: Adalberto Eduardo Herrera González. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretaria: Alicia Ramírez Ricárdez.

En mérito de lo anteriormente expuesto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **752** y **698** fracción **V** del código procesal civil vigente, requiérase a la parte demandada *********, para que, en el plazo de **TRES DÍAS**, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que se firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndolo que, de no hacerlo, la suscrita juzgadora lo hará en su rebeldía.

DEL REMANENTE.

Toda vez que la parte actora tiene a su favor un remanente **\$4'926,481.57 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.)**, los cuales derivan de la falta de pago del crédito que ésta le otorgó al demandado, consecuentemente, se dejan



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**"2021, Año de la Independencia."
851/2018-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
SENTENCIA INTERLOCUTORIA.
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.**

a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis aislada:

Registro digital: 2016070
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.8o.C.48 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 50, Enero de 2018, Tomo IV, página 2040
Tipo: Aislada

ACCIÓN HIPOTECARIA EXCLUSIVAMENTE EN CONTRA DEL GARANTE. ES PROCEDENTE Y SE DIRIGE CONTRA LOS BIENES, NO CONTRA LA PERSONA. Cuando se demanda en el juicio hipotecario el cumplimiento de una obligación de pago y, por ello, que se haga efectiva la garantía, siendo el sujeto pasivo de una y otra la misma persona, lógicamente no existe conflicto por el ejercicio de ambas acciones, pues contra el demandado se deduce tanto la acción personal de pago, como la real hipotecaria; en cambio, cuando el sujeto pasivo es distinto en la segunda, respecto a la primera, sea porque quien constituyó la hipoteca es un tercero o porque los bienes hipotecados pasaron a poder de otro, es legalmente procedente que el acreedor, si así lo decide y sin necesidad de agotar previamente la acción personal o de crédito, entable la acción real persecutoria contra el garante hipotecario o el tercer poseedor, pues nada obstaculiza hacerlo así, porque si entabla exclusivamente la acción real hipotecaria, lo que está exigiendo es la venta del bien para satisfacer el pago, no en función del cumplimiento de la obligación personal, sino por la acción real que nace para el acreedor, ya sea frente al garante o el poseedor del bien hipotecado, y así debe entenderse conforme a lo prescrito por los artículos 12 y 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, al establecer que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Además, porque con arreglo a lo previsto en el primero de los preceptos en cita, la acción hipotecaria para obtener el pago que la hipoteca garantice se intentará y procederá contra el poseedor a título de dueño del fondo hipotecado, es decir, frente a quien adquiere el bien después de gravado con la hipoteca, lo que confirma el derecho del acreedor de intentar la acción real hipotecaria contra el que posee originalmente, como el garante hipotecario; en la inteligencia de que si bien el garante o el tercer poseedor no son sujetos pasivos de la obligación de pago, y la acción se dirige contra los bienes, necesariamente han de figurar aquéllos como demandados, en razón de no poder prescindirse de un elemento personal procesalmente pasivo, por virtud del cual es preciso dirigir el procedimiento contra alguien que, en el caso, lo es el garante hipotecario, o el tercer poseedor, sin que ello implique considerar a éstos como obligados, ya que al hablar de sujeto pasivo lo que se busca es identificar procesalmente a quien habrá de tolerar o sufrir los efectos de la acción real, en cuanto propietario de la cosa hipotecada, no en cuanto deudor de la obligación contraída. A la misma conclusión se llega atendiendo al texto de los artículos 3 y 31 de la ley en consulta, ya que del primero de esos dispositivos se desprende que

las acciones reales se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa, siendo dato relevante que: "se da (la acción real) contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real."; en tanto la segunda disposición, que impone al interesado el deber de intentar simultáneamente las acciones que se tengan contra una misma persona, respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, no llega a afectar al acreedor hipotecario, ya que éste puede separar su acción personal de la real, bien sea cuando el demandado resulte el mismo sujeto pasivo en ambas obligaciones, o se trate de sujetos distintos, porque al separar la acción real e intentar la personal, ninguna se extingue, en virtud de que las acciones tienen causas diferentes y se refieren a cosas o prestaciones distintas. **La acción real hipotecaria se dirige, pues, contra los bienes, no contra la persona, ya que no es propiamente el cumplimiento de la obligación de pago, derivada del vínculo contractual, lo que el acreedor exige, sino que a través de dicha acción lo que está reclamando es el remate del bien que fue hipotecado como garantía, para que con su producto se satisfaga el crédito.**

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 237/2017. Bankaool, S.A., I.B.M. 24 de mayo de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: Miriam Marcela Punzo Bravo.

Esta tesis se publicó el viernes 26 de enero de 2018 a las 10:27 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **96** fracción **III**, **99**, **105**, **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para resolver interlocutoriamente el presente asunto; en términos de lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en primera almoneda celebrado el día **siete de octubre del año dos mil veintiuno**; por las razones expuestas en los considerandos dictados en la presente resolución, consecuentemente:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia."
851/2018-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.
SENTENCIA INTERLOCUTORIA.
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.

TERCERO.- Se adjudica a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la ***** , folio real electrónico ***** cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas tanto en el avalúo que obra glosado a las presentes actuaciones como en el contrato base de la acción principal, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones; en la cantidad total de **\$3´842,666.67 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SESISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 -centavos redondeados- M.N.)** que corresponde a las dos terceras partes, de la postura legal fijada en el procedimiento de ejecución.

CUARTO.- Requiérase a la demandada ***** , para que en el plazo de **TRES DÍAS**, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que se firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndola que de no hacerlo, la Suscrita juzgadora lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, respecto del remanente que tiene a su favor, para que lo haga valer en la vía y forma correspondiente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la **Licenciada LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada YURIANA ARIAS OROPEZA**, con quien legalmente actúa y da fe.