



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos, a cinco de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver incidentalmente sobre la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** en los autos del expediente número **205/2017**, relativo al Juicio **Especial Hipotecario** que promueve*******, en su carácter de cesionario de los derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios de "ADMINISTRADORA FOME 1", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien a vez fue cesionaria de "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable F/267757, contra *******, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

RESULTANDO

1.- En fecha treinta de setiembre de dos mil diecinueve, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando a la demandada ***** en términos del resolutivo tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo de la sentencia en cita, la que causo ejecutoria por auto de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, resolutivos los cuales, se tienen reproducidos en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por acuerdo de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 5388, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual promovió Incidente de Ejecución Forzosa de los resolutivos, cuarto, quinto, sexto y séptimo de la sentencia definitiva de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve; y en interlocutoria dictada el treinta de abril de dos mil veintiuno, se aprobó la planilla de liquidación presentada por la parte actora, por las cantidades de \$325,531.34 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 34/100 M.N.) por concepto de CAPITAL VENCIDO al veintiocho de enero de dos mil diecisiete; La cantidad de \$7,801.97 (SIETE MIL OCHOCIENTOS UN PESOS 97/100 M.N.) por concepto de INTERESES ORDINARIOS generados al veintiocho de enero de dos mil diecisiete;

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

\$218,122.21 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 21/100 M.N.) por concepto de INTERESES MORATORIOS generados al veintiocho de enero de dos mil diecisiete; y \$25,955.32 (VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 32/100 M.N.) por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN al veintiocho de enero de dos mil diecisiete, lo que hace un total de \$577,410.84 (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS 84/100 M.N.).

3.- Mediante acuerdo dictado el dos de junio de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 4114, suscrito por el Licenciado *****en su carácter de abogado patrono de la parte actora, se tuvo por presentado promoviendo la Ejecución Forzosa de la sentencia ejecutoriada dictada en la presente instancia, para el efecto de preparar el remate en primera almoneda del inmueble constituido como garantía hipotecaria, adhiriéndose al dictamen que en su momento emitiera el perito valuador designado por esta autoridad judicial, designándose al Arquitecto *****ordenándose la notificación correspondiente para hacerle saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido; se requirió a la parte demandada para que hiciera la designación de su parte de perito valuador, apercibiéndola que en caso omiso se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por éste Juzgado; así también, se ordenó la notificación al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) Y SE LE requirió para que designara perito valuador de su parte.

4.- En acuerdo de dieciocho de junio de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 4809, suscrito por el abogado patrono de la parte actora por medio del cual se le tuvo exhibiendo certificado de Libertad o Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos; así como proporcionando nuevo domicilio para notificar al diverso acreedor hipotecario y apareciendo que éste se encuentra fuera de la jurisdicción de este órgano jurisdiccional se mandó girar el exhorto correspondiente.



PODER JUDICIAL

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

5.- En comparecencia del seis de julio de dos mil veintiuno, el Arquitecto *****perito valuador designado por este juzgado, acepto y protesto el cargo conferido a su favor.

6.- Por auto de fecha once de agosto de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 7128, suscrito por el Arquitecto *****, por medio del cual exhibo el dictamen encomendado el que se mandó ratificar por su suscriptor; lo que ocurrió el doce del mes y año en cita, ratificando dicho dictamen en todas y cada una de sus partes.

7.- Por cedula de notificación personal de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, el Actuario adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, notifico de la presente etapa procesal al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que compareciera a deducir sus derechos, así como designara perito valuador de su parte.

8.- En acuerdo de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 9228, suscrito por el Apoderado Legal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) personalidad que acredito con la documental que adjunto al escrito de cuenta apersonándose al presente proceso, por medio del y cual y previa certificación secretarial no se le tuvo en tiempo desahogando la vista ordenada por ser extemporánea, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento y se le tuvo por conforme con el dictamen emitido por el perito valuador nombrado por este juzgado.

9.- Por auto de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 9344, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual su tuvo al perito valuador Arquitecto *****exhibiendo el dictamen encomendado con el mismo se mandó dar vista a las partes contendientes, así como al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

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

10.- En proveído dictado el veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 9951, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, previa certificación secretarial se les tuvo a las partes contendientes por perdido su derecho para desahogar la vista ordenada, así como al diverso acreedor hipotecario; asimismo se señaló fecha para el desahogo de la junta de peritos.

11.- En fecha trece de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la junta de peritos a la que comparecieron el abogado patrono de la parte actora, el perito designado por este juzgado Arquitecto *****, no así la demandada ni el diverso acreedor hipotecario a pesar de estar notificados para ello, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento en el sentido de tener por perdido su derecho para interrogar al citado perito.

12.- Por acuerdo de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 0355, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado identificado como *****, así como el porcentaje de indiviso del "06760%", con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS, y una superficie construida en planta alta de VEINTINUEVE METROS TRESCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS, y en planta baja de 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 SURESTE, en cuatro metros con calle; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y cinco; AL NOROESTE, en cuatro metros con lote uno guion B; AL NORESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y tres; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$492,000.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, debiéndose citar a las partes y acreedor hipotecario oportunamente por conducto del Actuario adscrito a éste Juzgado para que comparezcan a su desahogo, convocándose a postores mediante edictos que se publiquen por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial que edita este Honorable



PODER JUDICIAL

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos.

13.- Por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 1434, suscrito por el Arquitecto ***** , por medio del cual exhibo el dictamen encomendado el que se mandó ratificar por su suscriptor; lo que ocurrió en comparecencia del día nueve de marzo del año en cita, ratificando dicho dictamen en todas y cada una de sus partes; y por auto de la misma fecha, se tuvo al citado perito exhibiendo dictamen de valuación, con el mismo se mandó dar vista a las partes contendientes.

14.- En acuerdo del dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2170, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se le tuvo exhibiendo certificado de Libertad o Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos.

15.- Por auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2212, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual hace la aclaración en relación con el dictamen exhibido por el perito valuador, ya que se trata de la actualización del mismo que ya fue exhibido con anterioridad.

16.- En acuerdo del veintinueve de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2560, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se le tuvo por exhibiendo los edictos de fechas diez y veintidós de marzo ambos de dos mil veintidós, publicados en el periódico "La Unión de Morelos" y boletín Judicial números 7913 y 7920 los cuales de corren agregados a los autos. Y en fecha veintidós de marzo del año en curso, se fijaron los edictos ordenados en los estrados del juzgado y en las oficinas fiscales de Emiliano Zapata, Morelos.

17.- Por auto de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2610, suscrito por el abogado patrono

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

de la parte actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se les tuvo por perdido su derecho de las partes y diverso acreedor hipotecario para contestar la vista en relación con el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento y se les tuvo por conformes con el mismo.

18.- En audiencia del treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda a la que compareció la parte actora asistido de su abogada patrono de, no así la demandada, ni el diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, y en virtud de estar legalmente preparada la citada audiencia, se desahogó la misma en sus términos y por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó pasarlos a la vista para resolver respecto de la aprobación del remate que nos ocupa, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción III y 693 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- La legitimación procesal de las parte actora***** con el carácter de Cesionario del crédito del bien inmueble materia del presente juicio, lo que acredito con la Escritura Pública número 27,952, libro 592, página 59, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, instrumento que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios y Derechos derivados de los mismos celebrado por "**ADMINISTRADORA FOME 1**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada a su vez por "ZENDERE HOLDING I", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

VARIABLE como el CEDENTE y por otra parte el ciudadano*****
en lo sucesivo el CESIONARIO, quien nombro como sus abogados
patronos a los licenciados *****y *****entre otros;
documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio
en términos de lo dispuesto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la
Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos
expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con
las formalidades prescritas por la ley; teniéndose por tanto, plenamente
justificada su personalidad de parte actora en autos para promover la
ejecución y por tanto el remate del bien inmueble que constituye la
garanta hipotecaria.

III.- Marco Jurídico. Antes de resolver la cuestión planteada,
es necesario realizar las siguientes precisiones jurídicas. Establece el
artículo 737 del Código Procesal Civil vigente: "*...La venta o adjudicación
judicial de bienes, sólo puede pedirse, en caso de ejecución de
sentencia, o cuando la ley o alguna resolución judicial así lo
determine...*".

El artículo 739 del Código en cita, señala: "*...Práctica del avalúo
de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se
refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o
adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los
bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este
Ordenamiento...*".

El artículo 746 señala: "*...Preparación del remate judicial de
inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la
forma siguiente: I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un
certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los
gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender
un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se
citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes
para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los
acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a)
A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo
cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate
y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para*

recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se libraré 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...”.

Por su parte, el artículo 747 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone: *“...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 adquiriera 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*



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

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...".

El artículo 748 del mismo ordenamiento legal dice: "*...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...”.

IV. Estudio del remate. Enseguida se procede al estudio del remate en primera almoneda llevado a cabo en el presente juicio, al respecto, tenemos que la parte actora por conducto de su abogado patrono solicitó la ejecución forzosa de la sentencia definitiva dictada el treinta de septiembre de dos mil diecinueve, en atención a que la parte demandada no dio cumplimiento voluntario a las cantidades a fue condenada y las que se actualizaron y cuantificaron en términos de la interlocutoria de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, dentro del incidente de ejecución forzosa.

En este sentido, primeramente cabe señalar que el bien inmueble hipotecado materia del remate que se decide, lo es el identificado como: ***** , así como el porcentaje de indiviso del “06760%”, con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS, y una



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

superficie construida en planta alta de VEINTINUEVE METROS TRESCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS, y en planta baja de 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 SURESTE, en cuatro metros con calle; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y cinco; AL NOROESTE, en cuatro metros con lote uno guion B; AL NORESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y tres; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio; bajo el Folio electrónico inmobiliario número ***** de fecha veinticinco de septiembre de dos mil ocho.

Ahora bien, como se desprende de las constancias que obran en autos, la audiencia de remate en primera almoneda del inmueble hipotecado, celebrada en este juicio el treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se verificó dando cumplimiento a los requisitos que establecen los dispositivos **746, 747 y 748** del Procesal Civil, puesto que anterior a la misma se rindió el peritaje en materia de valuación sobre el bien inmueble hipotecado; se realizó la publicación de edictos en el Boletín judicial, en el Periódico "La Unión de Morelos" y en los Estrados del Juzgado y en las Oficinas Fiscales de la jurisdicción del inmueble materia de remate, a fin de convocar postores.

En esas condiciones y toda vez que de las constancias que obran en autos se deduce que no compareció la parte demandada, así como el diverso acreedor Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, ni postor alguno al remate del inmueble hipotecado, ante la solicitud de adjudicación realizada por el abogada patrono de la parte actora:

"Que en virtud que se encuentra debidamente preparada la presente audiencia y tomando en consideración que no comparece postor alguno, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746 al 748 del código adjetivo aplicable para el estado de Morelos, solicito se adjudique en primera almoneda el inmueble en favor de mi representado, mismo que deberá ser bajo las reglas del fincamiento, es decir por las dos terceras partes del avalúo que sirvió como base para el remate, es decir la cantidad de \$492,000.00 (cuatrocientos noventa y dos mil pesos 00/100 m.n.), por lo que salvo error aritmético las dos terceras partes obedecen a una adjudicación o fincamiento por la cantidad de \$328,000.00 (trescientos veintiocho mil pesos 00/100 m.n.), fincamiento que deberá realizarse libre de todo gravamen del inmueble

señalado en autos para remate, en términos de las ventas judiciales, así mismo atendiendo a que se tiene condena líquida por la cantidad de \$577,410.84 (quinientos setenta y siete mil cuatrocientos diez pesos 84/100 m.n.), solicito se dejen a salvo los derechos para que mi representado pueda ejecutar por el remanente a su favor, que obedece a la cantidad de \$249,410.84 (doscientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos diez pesos 84/100 m.n.) salvo error aritmético, por lo que solicite se apruebe el presente remate con la sentencia correspondiente, siendo todo lo que deseo manifestar.

Por otro lado, y una vez aprobado el presente remate, solicito se realice la protocolización de la escritura de adjudicación correspondiente, se le requiera a la parte demandada para que dentro del término de **TRES DÍAS** acuda a firmar la misma, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo su señoría firmara en su rebeldía, así como se le requiera a la parte demandada la desocupación y entrega del bien inmueble adjudicado."

Por lo que ante la solicitud de adjudicación del inmueble rematado a favor de la parte actora por la cantidad de \$328,000.00 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), lo que resulta de las dos terceras partes de la cantidad que sirvió de postura legal siendo ésta **\$492,000.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** y como lo refiere la abogada patrono su patrocinado tiene a su favor la cantidad líquida de **\$577,410.84 (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS 84/100 M.N.)** resultando como saldo remanente **\$249,410.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, por lo cual resulta procedente adjudicar el inmueble rematado a la parte actora, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo **748** fracción **VII** del Código Procesal Civil; en consecuencia, resulta procedente aprobar el remate en primera almoneda fincado a favor de la parte actora*****, en audiencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, por lo que se le adjudica, libre de todo gravamen, el bien inmueble identificado como: *****, así como el porcentaje de indiviso del "06760%", con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS, y una superficie construida en planta alta de VEINTINUEVE METROS TRESCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS, y en planta baja de 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 SURESTE, en cuatro metros con calle; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y cinco; AL



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

NOROESTE, en cuatro metros con lote uno guion B; AL NORESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y tres, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio; bajo el Folio electrónico inmobiliario número ***** de fecha veinticinco de septiembre de dos mil ocho; hasta por la cantidad de **\$328,000.00 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que constituye las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

En consecuencia, remítase en su oportunidad a la Notaría Pública de elección del actor en éste juicio, los presentes autos, para los efectos del otorgamiento de la escritura de adjudicación respecto del bien inmueble adjudicado.

Requírase a la demandada ***** para que en un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de ***** , apercibida que de no hacerlo la suscrita jueza lo hará en su rebeldía.

Por otra parte, teniendo que el monto de lo adeudado por la parte demandada es mayor a la cantidad en la que se adjudicó el inmueble sujeto a garantía hipotecaria, es dable dejar incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente, en el entendido que esto no será en la vía de apremio, como continuación de la vía hipotecaria, toda vez que con la adjudicación del bien inmueble objeto de la hipoteca, la finalidad del juicio hipotecario quedó satisfecha; pues si bien es cierto, existe una reserva de derechos a favor de la parte actora, éstos deberán ejecutarse en un procedimiento distinto a la vía de apremio, pues el acreedor hipotecario estará en aptitud de hacer valer el remanente solicitado, por medio de una vía especial independiente al juicio especial hipotecario; se apoya lo anterior en la tesis I.3º.C.122 C (10ª) emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil el Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV,

Materia Civil, Septiembre de 2013, Tomo 3, con número de registro 2004623, página 2704, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

"VÍA DE APREMIO. NO CONSTITUYE UNA ETAPA DE CONTINUIDAD EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, AUNQUE LA EJECUTANTE TENGA DERECHOS REMANENTES A SU FAVOR. Conforme al artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal, la hipoteca es una **garantía** real constituida sobre un bien que no se entrega al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor del bien en grado de preferencia establecido en la ley. Por lo que si el bien **inmueble** hipotecado es insuficiente para asegurar la deuda, corresponde al acreedor exigir que se mejore la hipoteca y si quedare comprobada la insuficiencia de la finca, y el deudor no mejorare la hipoteca, se hará efectivo el cobro del **crédito hipotecario**, dándose por vencida la hipoteca; sin embargo, no se puede ejercitar este juicio especial **hipotecario** para después de adjudicada la finca hipotecada, proceder al embargo y rematar otros bienes del deudor, porque el acreedor ya hizo uso de la hipoteca. En este contexto, al existir una reserva de derechos a favor del acreedor **hipotecario**, éstos se deben ejecutar en un procedimiento distinto a la vía de apremio, ya que la finalidad del contrato de hipoteca que es el garantizar el cumplimiento de la deuda contraída por alguna de las partes en caso de incumplimiento se encuentra configurada, por lo que para requerir el remanente generado derivado de la sentencia condenatoria producto del juicio especial **hipotecario**, el acreedor **hipotecario** está en aptitud de hacer valer este remanente, por medio de una vía procedimental independiente al juicio especial **hipotecario**."

A mayor abundamiento la tesis I.3º.C.121 C (10ª) pronunciada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, con número de registro 2004510, página 2600, Décima Época, que a la letra dice:

"JUICIO HIPOTECARIO. LA FINALIDAD DE HACER EFECTIVA LA HIPOTECA Y CON SU PRODUCTO PAGAR AL ACREEDOR, SE COLMA CON LA ADJUDICACIÓN Y AUNQUE EXISTAN DERECHOS A FAVOR DEL ACREEDOR HIPOTECARIO, NO EXISTE IMPEDIMENTO PARA QUE SE DICTE UNA RESOLUCIÓN QUE TENGA POR CUMPLIDA LA SENTENCIA. Conforme al análisis sistemático y armónico del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la vía especial hipotecaria comprende todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división, extinción y registro de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del **crédito** que la hipoteca garantice. Es un régimen procesal privilegiado que debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son: 1) Que el **crédito** conste en escritura pública o escrito privado según corresponda en los términos de la legislación común; 2) Que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y, 3) Que el plazo cumplido o exigible sea en los términos pactados, o bien, conforme a las disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, el acreedor **hipotecario** está facultado para hacer efectiva la **garantía** hipotecaria comprendida en el contrato principal, pero sin que pueda intentar exigir el pago de las obligaciones garantizadas con bienes



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

distintos al que se determinó como **garantía**, porque el garante **hipotecario** debe responder hasta el valor del **inmueble** hipotecado, según lo expresamente pactado, y aunque debe responder del cumplimiento de la obligación principal con todo su patrimonio, el acreedor **hipotecario** debe optar por vías alternas al juicio especial **hipotecario**. En esta tesitura, al cumplirse la finalidad del juicio **hipotecario** al adjudicarse el bien **inmueble** objeto de la hipoteca, la circunstancia de que existan derechos a favor del acreedor **hipotecario**, no impide que se dicte una resolución que tenga por cumplida la sentencia dictada en el juicio natural o que declare la imposibilidad para cumplirla, dado que el bien hipotecado ya fue adjudicado y, por ende, el objeto principal del juicio **hipotecario** ya está satisfecho. Por otra parte, si la acreedora hipotecaria considera oportuno hacer efectivo el cobro del remanente porque el bien **inmueble** dado en **garantía** hipotecaria, no alcanzó a cubrir los montos materia de condena, estará en aptitud de elegir la vía en la que exigirá su pago, pero no en la vía de apremio, como continuación de la vía hipotecaria”.

Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:

"REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral”.

Así también lo apoya la tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 2003 Tesis: VI.2o.C.356 C Pagina: 1821, que señala:

"REMATE. SU ADJUDICACIÓN POR EL EJECUTANTE DEBE PEDIRLA EN EL DESAHOGO DE LA DILIGENCIA QUE SE PRACTICA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE CONCLUIDO EL TÉRMINO PARA FORMULAR POSTURAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En los procedimientos de remate cuando el actor pretenda adjudicarse el bien objeto de la venta judicial, su solicitud

debe realizarla precisamente en la diligencia o audiencia de remate, la cual tiene lugar inmediatamente después de que concluye el término de diez días que el artículo 601 del Código de Procedimientos Civiles señala para que los interesados en él planteen las posturas y realicen las pujas que consideren pertinentes. Lo anterior es así, pues en esa audiencia el Juez debe, de inicio, determinar si existen o no posturas que analizar, si las hubiere debe calificar cuáles resultan legales; de existir una o más que reúnan este requisito determinará a favor de quién se finca el remate; sin embargo, en ausencia de postores, en ese momento corresponderá al actor decidir si solicita la adjudicación del bien, o si, en su caso, se abre una nueva almoneda para continuar con el procedimiento de remate, de conformidad con los artículos 621 y 620, fracciones I y II, de la citada legislación”.

Ahora bien, y toda vez que del certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós (visible a foja 478 del expediente génesis), se advierte que existe otro acreedor hipotecario siendo el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, quien fue legalmente notificado del presente remate y no compareció a deducir sus derechos; por lo que, en términos del numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instruye "*CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio Judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario*"; y conforme a lo previsto por el artículo 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: "*...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelaran 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.*"; 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 la inscripción de hipotecas o cargas a que estuviere afecto el inmueble rematado respecto al citado acreedor hipotecario.

Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:



PODER JUDICIAL

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

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

"REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral".

Así también lo apoya la tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 2003 Tesis: VI.2o.C.356 C Pagina: 1821, que señala:

"REMATE. SU ADJUDICACIÓN POR EL EJECUTANTE DEBE PEDIRLA EN EL DESAHOGO DE LA DILIGENCIA QUE SE PRACTICA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE CONCLUIDO EL TÉRMINO PARA FORMULAR POSTURAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En los procedimientos de remate cuando el actor pretenda adjudicarse el bien objeto de la venta judicial, su solicitud debe realizarla precisamente en la diligencia o audiencia de remate, la cual tiene lugar inmediatamente después de que concluye el término de diez días que el artículo 601 del Código de Procedimientos Civiles señala para que los interesados en él planteen las posturas y realicen las pujas que consideren pertinentes. Lo anterior es así, pues en esa audiencia el Juez debe, de inicio, determinar si existen o no posturas que analizar, si las hubiere debe calificar cuáles resultan legales; de existir una o más que reúnan este requisito determinará a favor de quién se finca el remate; sin embargo, en ausencia de postores, en ese momento corresponderá al actor decidir si solicita la adjudicación del bien, o si, en su caso, se abre una nueva almoneda para continuar con el procedimiento de remate, de conformidad con los artículos 621 y 620, fracciones I y II, de la citada legislación".

Y en virtud de que el diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, no compareció a la audiencia de remate celebrada el treinta y uno de marzo del año que transcurre, a pasar de encontrarse debida y

legalmente notificado para tal efecto, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

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

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. Se aprueba el remate fincado a favor de la parte actora en la audiencia celebrada el treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.

TERCERO. Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor de la parte actora***** el bien inmueble identificado como: ***** , así como el porcentaje de indiviso del "06760%", con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS, y una superficie construida en planta alta de VEINTINUEVE METROS TRESCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS, y en planta baja de 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 SURESTE, en cuatro metros con calle; AL SUROESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y cinco; AL NOROESTE, en cuatro metros con lote uno guion B; AL NORESTE, en quince metros con área privativa cincuenta y tres, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio; bajo el Folio electrónico inmobiliario número *****de fecha veinticinco de septiembre de dos mil ocho, hasta por la cantidad de **\$328,000.00 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que constituyen las dos terceras partes del valor



PODER JUDICIAL

Exp. No.: 205/17-2

VS

Especial Hipotecario
APROBACIÓN DE REMATE

pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

CUARTO. En consecuencia, remítanse los presentes autos a la Notaría Pública de elección del actor en éste juicio, para los efectos del otorgamiento de la escritura de adjudicación respecto del bien inmueble adjudicado.

QUINTO. Requiérase a la demandada *****, para que en un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de*****, apercibida que de no hacerlo la suscrita jueza lo hará en su rebeldía.

SEXTO.- Respecto al remanente a favor de la parte actora, se deja incólume el saldo a su favor para que lo haga valer en la forma correspondiente en los términos precisados en la parte considerativa de la presente interlocutoria.

SÉPTIMO.- En términos de la parte in fine del considerando tercero del presente fallo, gírese 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 afecto el bien inmueble rematado en la presente instancia respecto del diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, con quien actúa y da fe.

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

