



**PODER JUDICIAL**

**Jiutepec, Morelos, a seis de abril de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver sobre el **APROBACIÓN DE REMATE**, en los autos del Juicio Especial Hipotecario Expediente Número **312/2013**, promovido por **\*\*\*\*\***, quien cedió derechos de crédito y de cobro a **\*\*\*\*\*** a través de su Apoderado Legal, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaria del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial; y,

**RESULTANDO**

1.- En resolución de fecha once de setiembre de dos mil catorce, se aprobó en definitiva el convenio judicial celebrado por las partes contendientes en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando a la demandada **\*\*\*\*\*** en términos del citado convenio judicial en cita, el que se elevó a la categoría de sentencia ejecutoria desprendiéndose del resolutivo segundo que:

*"Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio exhibido a través del escrito de cuenta 899 inserto a fojas de la ciento cincuenta a la ciento sesenta y uno de este expediente, cuyo contenido en este apartado se tiene por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, con excepción del contenido de la declaración II inciso b), en función de los razonamientos vertidos en el considerando tercero de esta resolución; toda vez que no contiene cláusulas contrarias al derecho, la moral y las buenas costumbres, obligando a las partes a estar y pasar por él, en todo tiempo, lugar y circunstancias, como si se tratara de sentencia ejecutoriada con autoridad de cosa juzgada y en caso de incumplimiento al mismo, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa."*

2.- Por acuerdo de fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 1299, suscrito por el apoderado legal de la parte actora **\*\*\*\*\***, personalidad que acredito con la documental consistente en la copia certificada de la escritura pública número 117,994 pasada ante la fe de los Notarios Públicos 137 y 125 del Distrito Federal, en la cual consta la fusión que ha tenido lugar entre las instituciones **\*\*\*\*\***, como **fusionante que subsiste** con **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, y **\*\*\*\*\*** como **fusionadas que se extinguen**; en consecuencia, se tuvo como parte **actora** en el presente

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

procedimiento a \*\*\*\*\*por medio del cual promovió Incidente de Ejecución Forzosa del convenio judicial aprobado en fecha once de setiembre de dos mil catorce; y en interlocutoria dictada el nueve de abril de dos mil diecinueve, se aprobó la planilla de liquidación presentada por la parte actora, por las cantidades: "*por concepto de **saldo capital** en el periodo comprendido del mes de marzo de dos mil catorce al treinta de septiembre de dos mil dieciocho, se adeuda la cantidad de \$335,293.55 (TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 55/100 M.N.) más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo; por concepto de **intereses ordinarios** adeudados generados de conformidad con la cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, la cantidad de \$188,544.16 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.) más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo; y por concepto de **intereses moratorios** adeudados generados de conformidad con la cláusula Sexta inciso B) del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, la cantidad de \$291,806.67 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS 67/100 M.N.) más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo; importe que deberá tomarse en consideración al momento de realizarse el trance y remate del bien inmueble hipotecado."*

3.- En auto de fecha cuatro de agosto de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 3564, suscrito por los Licenciados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada \*\*\*\*\*a su vez representada \*\*\*\*\*, personalidad que acreditaron en términos de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*pasada ante la fe del Notario Público número 227 de la Ciudad de México; a los que se les tuvo por exhibida copia certificada del Instrumento Notarial Público número \*\*\*\*\*pasada ante la fe del Notario Público número 227 de la Ciudad de México, la que contiene contrato de compraventa mercantil de créditos a través de la cesión onerosa de derechos de cobro, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia, derechos adjudicatarios y derechos fideicomisarios; que celebraron \*\*\*\*\* como cedente y \*\*\*\*\* como cesionaria, por lo que se le tuvo por reconocida su personalidad como parte actora en el presente juicio, ordenándose la notificación del citado auto a la parte demandada.



## PODER JUDICIAL

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

4.- Por acuerdo del veintitrés de septiembre del dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 5150, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se le tuvo conforme con el dictamen pericial emitido por el Arquitecto \*\*\*\*\*designado por este juzgado como perito valuador.

5.- En auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 93, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual hace del conocimiento a esta autoridad judicial que el inmueble materia de la garantía hipotecaria se encuentra abandonado y por tanto solicita se le ponga en posesión del mismo para resguardo, ordenándose realizar una inspección a cargo de la Actuaría adscrita para verificar los argumentos del promovente.

6.- Por acuerdo del catorce de abril del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 2085, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual exhibió certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico \*\*\*\*\*, de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno.

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

8.- Por acuerdo del treinta de julio del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 6678, suscrito por el Arquitecto \*\*\*\*\*por medio del cual exhibido el dictamen encomendado el que se mandó ratificar por su suscriptor, lo que ocurrió en comparecencia del doce de agosto del año en cita, ratificando en todas y cada una de sus partes el peritaje en materia de valuación exhibido.

9.- En auto de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Arquitecto \*\*\*\*\*exhibiendo el dictamen encomendado, con el mismo se mandó dar vista a las partes contendientes.

10.- Por acuerdo del treinta de agosto del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 7740, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual se mandó requerir al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que designara perito valuador de su parte, con el apercibimiento que en caso omiso se le tendría por conforme con el que emitiera el nombra por este juzgado, mismo que se le hizo efectivo mediante auto de veintiocho de septiembre del mismo año.

11.- El día veinte de octubre de dos mil veintiuno tubo verificativo la inspección judicial ordenada en autos, a cargo de la Actuaría adscrita para dar fe si efectivamente se encuentra abandonado el inmueble materia de la garantía hipotecaria objeto de la presente instancia.

12.- Por acuerdo del veinticinco de octubre del dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 9950, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual y vista la inspección judicial que antecede en la que se certificó que el inmueble se encuentra abandonado, se ordenó a la Actuaría adscrita a poner en posesión provisional a la parte actora del inmueble sujeto a la garantía hipotecaria del presente juicio, requiriendo al depositario judicial la aceptación y protesta del cargo, ordenando la fractura de cerraduras en caso de ser necesario.

13.- En comparecencia del once de noviembre de dos mil veintiuno, el ciudadano \*\*\*\*\*, acepto y protesto el cargo de depositario judicial conferido a su favor.

14.- En fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, 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 a pesar de estar notificada 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.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

15.- El día diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita puso en posesión provisional a la parte actora por medio del depositario judicial del inmueble materia de la garantía hipotecaria del presente juicio.

16.- En proveído de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós, se dio cuenta de que en la diligencia celebrada el diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, de junta de peritos se omitió hacer constar la incomparecencia del diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a pesar de haber sido legalmente notificado para ello, por lo que se le tuvo por perdido su derecho para interrogar al perito valuador designado por este juzgado, teniéndose el presente auto como parte integrante de la audiencia de junta de peritos.

17.- Por acuerdo del dieciocho de enero del dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 0291, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual exhibió certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, actualizado con número de folio electrónico \*\*\*\*\*, de fecha veinte de diciembre de dos mil veintiuno.

18- Mediante acuerdo dictado el dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 0852, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora, se tuvo por presentado en preparación del remate en primera almoneda del inmueble constituido como garantía hipotecaria, se señaló fecha para el desahogo de la citada audiencia y el remate del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, con folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$583,000.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), mismo que se tomó con base en el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado; así también, se ordenó la notificación al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que compareciera a deducir sus derechos.

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

19.- Por acuerdo del diez de marzo del dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 1894, suscrito por el Arquitecto \*\*\*\*\*por medio del cual exhibido el dictamen encomendado el que se ratificó por su suscriptor el día de su presentación (nueve de marzo de dos mil veintidós) en todas y cada una de sus partes el peritaje en materia de valuación exhibido.

20.- En auto de fecha diez de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al Arquitecto \*\*\*\*\*exhibiendo el dictamen encomendado, con el mismo se mandó dar vista a las partes contendientes.

21.- Por cedula de notificación por estrados de fecha quince de marzo de dos mil veintidós, la Actuaría adscrita, notifico de la presente etapa procesal a la demandada, así como al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para que compareciera a deducir sus derechos, en la audiencia de remate.

22.- En acuerdo del treinta de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 2567, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se le tuvo por exhibiendo los edictos de fechas once y veintitrés de marzo ambos de dos mil veintidós, publicados en el periódico "La Unión de Morelos" y boletín Judicial números 7914 y 7921 los cuales de corren agregados a los autos. Y en fechas once, veintidós y veintitrés 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.

23.- En proveído dictado el veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 2612, suscrito por el abogado patrono 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



**PODER JUDICIAL**

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

se hizo efectivo el apercebimiento y se les tuvo por conformes con el mismo.

24.- En audiencia del uno de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda a la que compareció el apoderado legal de la parte actora \*\*\*\*\*, 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:

### **CONSIDERANDO**

**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 la persona moral denominada \*\*\*\*\* con el carácter de Cesionario del crédito del bien inmueble materia del presente juicio, a su vez representada \*\*\*\*\*, personalidad que acreditaron en términos de la copia certificada de la escritura pública número 103,093 pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México; en relación con la legitimación de la parte actora \*\*\*\*\* se acredita con copia certificada del Instrumento Notarial Público número 103,265 pasada ante la fe del Notario Público número 227 de la Ciudad de México, la que contiene contrato de compraventa mercantil de créditos a través de la cesión onerosa de derechos de cobro, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia, derechos adjudicatarios y derechos fideicomisarios; que celebraron \*\*\*\*\* como cedente y \*\*\*\*\* como cesionaria, documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los

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

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 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,*



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

*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 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*



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

*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 sus Apoderados Legales solicitaron la ejecución forzosa del convenio judicial elevado a la categoría de cosa juzgada por resolución definitiva dictada el once de setiembre de dos mil catorce, 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 nueve de abril de dos mil diecinueve, 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: \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\* de fecha tres de septiembre de dos mil ocho; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$583,000.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), mismo que se toma en base al dictamen emitido por el perito designado por este juzgado,.

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 uno de abril 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", 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 apoderado legal de la parte actora realizada en los siguientes términos:

*".....atendiendo que se encuentra debidamente preparada la presente audiencia y que no acudieron postores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746 al 748 del Código Adjetivo Aplicable para el estado solicito se adjudique el inmueble en primer almoneda en favor de mi representada mismo que deberá ser bajo las reglas del fincamiento es decir por el valor de las dos terceras partes del avalúo que sirvió para el remate es decir por la cantidad de \$583,000.00 (quinientos ochenta y tres mil pesos 00/100 M.N.), por lo que salvo error aritmético las dos terceras partes obedecen a la cantidad de \$388,666.66 pesos (trescientos ochenta y ocho mil seiscientos sesenta y seis 66/100 M.N.), solicitando pase libre de todo gravamen ahora bien tomando en cuenta que se tiene una cantidad liquida como consta en la sentencia interlocutoria de liquidación de convenio por \$815,644.38 (ochocientos quince mil seiscientos cuarenta y cuatro pesos 38/100 M.N.), me reservo el derecho de la parte que represento para ejercitar sobre el remanente que salvo error aritmético asciende a la cantidad de \$426,977.72 pesos (cuatrocientos veintiséis mil novecientos setenta y siete pesos 72/100 M.N.)."*

Por lo que ante la solicitud de adjudicación del inmueble rematado a favor de la parte actora por la cantidad de \$388,666.66 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.), lo que resulta de las dos terceras partes de la cantidad que sirvió de postura legal siendo ésta la cantidad de \$583,000.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) y como lo refiere la abogada patrono su presentante tiene a su favor la cantidad liquida de \$815,644.38 (OCHOCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.) resultando



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

como saldo remanente \$426,977.72 (CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 72/100 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 fincado a favor de la parte actora **\*\*\*\*\***, en audiencia de uno de abril de dos mil veintidós, por lo que se le adjudica, libre de todo gravamen, el identificado como: **\*\*\*\*\***, inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico **\*\*\*\*\*** de fecha tres de septiembre de dos mil ocho, hasta por la cantidad de **\$388,666.66 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 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 el actor designe la Notaria que habrá de llevar a cabo la protocolización de la adjudicación, comparezca a la misma a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de la parte actora **\*\*\*\*\***, 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



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

*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 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 veinte de diciembre de dos mil veintiuno (visible a foja 411 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 afectada 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



## PODER JUDICIAL

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

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca rematada respecto a dicho acreedor.

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 constrictó 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 uno de abril del año dos mil veintidós, 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 uno de abril del año dos mil veintidós.

**TERCERO.** Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor de la parte actora \*\*\*\*\*el bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\* de fecha tres de septiembre de dos mil ocho; por la cantidad de **\$388,666.66 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, que



**PODER JUDICIAL**

EXP. NUM. 312/2013-3  
\*\*\*\*\*

y  
\*\*\*\*\*

Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE REMATE**

constituyen las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

**CUARTO.** En consecuencia, remítanse los presentes autos a la Notaria 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 el actor designe la Notaria que habrá de llevar a cabo la protocolización de la adjudicación, comparezca a la misma a efecto de que firme la escritura correspondiente a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, 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 el antepenúltimo párrafo 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 afecta la finca rematada en la presente instancia.

**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 Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** 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