



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos, a nueve de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **23/2017** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** , cesionaria de crédito, derechos de cobro y los derechos de HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA cedente de los derechos litigiosos a ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez cedió los derechos litigiosos a la ahora actora, en contra de ***** Y ***** para resolver la adjudicación solicitada por ***** , en audiencia de **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA** y:

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

1.- Sentencia definitiva del presente juicio.- Mediante sentencia definitiva de diecisiete de agosto de dos mil veinte, se resolvió el fondo del presente juicio, condenado a *****y ***** al pago de la suerte principal y accesorios.

2.- Definitividad.- En auto de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, se declaró que la sentencia emitida en el asunto que nos ocupa, había causado ejecutoria.

3.- Dictamen de valuación.- En auto de diez de marzo de dos mil veintidós se tuvo por rendido el peritaje del experto designado por este Juzgado Arquitecto ***** , mismo que fue ratificado en misma fecha, con el cual, se ordenó dar vista a las partes, para que manifestarán lo que a su derecho correspondiera por plazo de tres días.

4.- Junta de Peritos.- El quince de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la junta de peritos.

5.- Certificado de libertad o de gravamen.- En auto de treinta de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por exhibido el certificado de gravamen del inmueble hipotecado en el asunto que nos ocupa.

6.- Audiencia en primer almoneda.- En diligencia de trece de junio de dos mil veintidós, se desahogó la audiencia de remate en primer almoneda, por lo que, al no haberse presentado postores, la parte actora solicitó fuera sacado a remate el inmueble materia de juicio en segunda almoneda.

7.- Publicación de edictos.- En auto de siete de julio de dos mil veintidós, se tuvieron por exhibidos los edictos para dar publicidad al procedimiento de ejecución que nos ocupa, en el Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia del Estado, así como en el periódico la Unión de Morelos, respecto la segunda almoneda.

8.- Audiencia de remate en segunda almoneda.- En audiencia de catorce de julio de dos mil veintidós, la parte actora, solicitó la adjudicación del inmueble hipotecado a su favor, por lo que una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos para emitir la resolución correspondiente, lo que se hace al tenor siguiente, y:

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

I. Jurisdicción y competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver la solicitud sometida a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano



PODER JUDICIAL

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

de Morelos y 693 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, este último que refiere:

“ARTICULO 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional.”

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

En el procedimiento que nos ocupa, se basa en la sentencia emitida el diecisiete de agosto de dos mil veinte, la cual causo ejecutoria el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, consecuentemente, este Juzgado resulta competente para conocer sobre la adjudicación solicitada, al haber conocido la primer Instancia.

II.- Análisis de la vía. Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

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

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

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

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

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

***ARTICULO 692.-** Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:*



PODER JUDICIAL

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

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

ARTICULO 694.- Ejecución directa. Procederá la ejecución directa en los casos en que la Ley o la resolución que se ejecute lo determine

ARTICULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa..."

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

III.-Legitimación. Se debe establecer la legitimación de las partes, ya que es un presupuesto procesal necesario, disertación que se encuentra contemplada en los artículos 191 y 690 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo sustenta la siguiente Jurisprudencia:

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

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

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

1.- Sentencia definitiva del presente juicio.- Mediante sentencia definitiva de diecisiete de agosto de dos mil veinte, se resolvió el fondo del presente juicio, condenado a *****y ***** al pago de suerte principal y accesorios.

2.- Definitividad.- En auto de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, se declaró que la sentencia emitida en el asunto que nos ocupa, había causado ejecutoria.

3.- Certificado de gravámenes.- Expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el dieciocho de mayo de dos mil veintidós, del cual, se desprende, que el inmueble objeto del procedimiento del remate que nos atiende, cuenta solo con la notación del derecho real de hipoteca materia de este juicio.

4.- Cesión de derechos litigiosos.- Por auto de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la persona moral “Administradora Fome 1” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por “ZENDERE HOLDING 1” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, cediendo los derechos litigiosos a través del contrato de cesión onerosa de créditos, derechos crediticios, litigioso, adjudicatario y derechos derivados de los mismos con la ahora actora *****.

Documentales e Instrumental de actuaciones a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, con las cuales se acredita fehacientemente la legitimación activa de ***** al ejercer un derecho suficiente determinado en la resolución definitiva pronunciada en el asunto que nos ocupa.



PODER JUDICIAL

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

De igual manera, se acredita la legitimación pasiva de *****y *****al ser las personas que les corresponde satisfacer el derecho reclamado por la parte actora.

Asimismo, Se considera que la parte actora ***** como cesionaria está legitimada para solicitar la adjudicación del bien inmueble materia de la hipoteca dilucidada en el presente juicio por dos aspectos esenciales:

a). Por la falta de pago. En efecto, no obstante que en el presente juicio, los demandados *****y *****, han sido condenados al pago de la cantidad de \$191,043.83 (CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUARENTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.) por concepto de de saldo total de capital vencido por anticipado del crédito otorgado por lo que constituye la suerte principal; así como intereses ordinarios y demás prestaciones, según se aprecia de la sentencia interlocutoria de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte, sin embargo, no se advierte que haya hecho pago alguno, razón por la cual es procedente el remate del bien inmueble que se constituyó como garantía de pago mediante hipoteca y la adjudicación del mismo a favor de la parte actora, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 689 y 737 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

“ARTICULO 689.- Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales:

I.- Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento;

II.- Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta;

III.- La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y,

IV.- Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.”

“ARTICULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo

puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen.

Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa."

b). Por la incomparecencia de postores a la audiencia de remate. En efecto, no obstante que en el presente asunto se ordenó convocar postores mediante la publicación y fijación de edictos, sin embargo, no compareció ninguno al desahogo de la audiencia respectiva, razón por la cual, es evidente que la actora y acreedora hipotecaria de la parte demandada, está legitimada para solicitar la adjudicación del inmueble constituido como garantía, al actualizarse la hipótesis prevista por el artículo 2374 del Código Civil en el Estado que a la letra dice:

"ARTICULO 2374.- ADQUISICIÓN DEL BIEN HIPOTECADO POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO. El acreedor hipotecario puede adquirir el bien hipotecado, en remate judicial o por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establece el Código Procesal Civil. Puede también convenir con el deudor, en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero."

Aunado a ello, si bien es cierto que el inmueble objeto del remate reporta un gravamen diverso en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), sin embargo, consta en autos que se le mandó citar para que compareciera al procedimiento de ejecución y designara perito, sin embargo, omitió tanto promover su correspondiente tercería, designar perito y comparecer el día y hora señalado para la celebración del remate en segunda almoneda, debiéndose por tanto, tenerle por precluido su derecho para hacerlo, en razón de lo anterior se acredita cabalmente la legitimación de la parte actora en el procedimiento de remate.

IV.- Análisis del remate. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio del remate en segunda almoneda celebrado en este juicio, para lo



PODER JUDICIAL

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

cual se desarrollaran los siguientes temas: a). Se señalará el marco jurídico aplicable. b). Se indicaran los requisitos legales necesarios para la procedencia de los remates. c) Se determinará la procedencia del remate en primera almoneda celebrado con base en las constancias que integran los autos.

Marco jurídico aplicable. Resulta aplicable la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 14, 16, y 17
- Del Código Procesal Civil numerales 630, 738, 740, 746, 747, 748, 750, 751 y 752.

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

En efecto, para sustentar la presente resolución conviene exponer, en primer lugar, en qué consiste el derecho real de hipoteca y sus características; en segundo lugar, hacer una breve referencia a las ventas judiciales; y, en tercer lugar, explicar las reglas dirigidas a substanciar los remates. El derecho real de hipoteca. Al respecto, el artículo 2359 del Código Civil en vigor del Estado define a la hipoteca como sigue:

“ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga

al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”

De dicho precepto se desprende que la hipoteca es un derecho real de garantía, que por regla general, se constituye sobre bienes inmuebles, que por su naturaleza conserva el deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago. Al ser un derecho real, participa de las características de éstos, en su doble sentido de: 1) poder que se ejercita directamente sobre una cosa, esto es, por regla general, debe recaer sobre un bien determinado; y, 2) es oponible a cualquier persona, lo que se conoce como erga omnes, y se traduce en una obligación universal de respeto.

Al ser un derecho real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, poder que comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago. Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona, por tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca, en ese sentido la hipoteca se puede ejercitar en contra de cualquier adquirente.

A diferencia de los derechos personales, en los cuales existe una relación jurídica entre el deudor y el acreedor, en virtud de la cual, el deudor queda obligado a cumplir su obligación con todos sus bienes excepto aquellos que sean inembargables o inalienables. Esto es, cuando sólo existe un derecho personal, el acreedor no tiene un derecho real sobre un bien específico para pagarse el adeudo, sólo tiene un derecho personal en contra de su deudor, del cual éste responderá con los bienes que tenga disponibles, si es que los tiene.



PODER JUDICIAL

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

De manera que si el deudor enajena sus bienes, el acreedor no puede perseguirlos y pretender cobrarse con bienes que ya no pertenecen al patrimonio de su deudor, ya que su derecho es personal, en contra del deudor, a diferencia de un derecho real, que se constituye sobre un bien específico, y persigue a la cosa, permitiendo al titular del derecho real, pagarse con el producto del bien gravado aun cuando haya pasado a manos de un tercero, ello en la medida en que la hipoteca haya estado inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el momento en que el tercero adquirió el bien y, por tanto, haya sido publicitada.

Al tratarse la hipoteca de un derecho real de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero, y en ese sentido, el poder jurídico que el titular del derecho hipotecario ejerce sobre el bien hipotecado, se ejerce de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor hipotecario exigir judicialmente la entrega del bien hipotecado.

Este derecho, como ya se dijo, se puede ejercer en contra de cualquier propietario o poseedor de la cosa, pues la transmisión del dominio va acompañada del gravamen y, por tanto, cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca, siempre que ésta se encuentre inscrita en el Registro Público correspondiente, pues este requisito es indispensable para que este derecho real sea oponible a cualquier tercer adquirente. Lo anterior está reconocido en el Código Civil del Estado, según se desprende de los artículos siguientes:

“ARTICULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”

“ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.

Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.”

“ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”

“ARTICULO 2376.- VENTA DE BIENES HIPOTECADOS. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro.”

“ARTICULO 2400.- DURACIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca continuará vigente hasta en tanto no prescriba la obligación principal o se extinga por alguna otra causa.

Puede establecerse en el título constitutivo de la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal, pero no es válido estipular un término mayor a su vigencia.”

Ventas judiciales. Por su parte, las ventas judiciales están reguladas en el capítulo IX (Ventas judiciales) del título segundo del libro sexto del Código Civil del Estado, y en el capítulo III (Ventas y Remates judiciales) del título primero del libro sexto del Código Procesal Civil Estatal. Las ventas judiciales son procedimientos de "ejecución forzada", que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria. En otras palabras, las ventas judiciales son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación.

Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago, se ordena el embargo de bienes del deudor.



PODER JUDICIAL

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

Procedimiento de remates. En el caso específico, el procedimiento de remate en el Estado de Morelos, está regulado en los artículos 737 a 756 del Código Procesal Civil en vigor del Estado y tiene por objeto regular los pasos a seguir para rematar los bienes inmuebles embargados y pagar al acreedor las cantidades a las que el titular de dichos bienes fue condenado. En resumen, el procedimiento consiste, esencialmente, en lo siguiente:

- Los bienes embargados deben ser valuados -en caso de que no exista un acuerdo previo respecto del precio base para el caso de remate-.
- Se debe solicitar que se exhiba un certificado de gravámenes sobre los inmuebles sujetos al procedimiento y, en su caso, citar a los acreedores que aparezcan en dicho certificado, quienes podrán intervenir en el procedimiento y hacer las observaciones que estimen oportunas.
- Se debe anunciar la venta de los bienes por medio de la publicación de edictos en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación y, si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además, deberá librarse 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.
- Se deben celebrar una o varias almonedas para recibir las posturas legales, con los requisitos que se hayan establecido en la convocatoria.
- El día del remate se revisan las propuestas desechando las que no contengan postura legal o no estén debidamente garantizadas, se da lectura a las posturas para que los interesados puedan mejorarlas, se declara procedente la

de mayor cantidad, y si dos o más son de la misma cantidad, la que esté mejor garantizada.

- Declarada preferente una postura, se declara fincado el remate.
- Una vez pagado el precio, se otorga la escritura correspondiente, de ser necesario, incluso en rebeldía del titular de los bienes.

Requisitos legales necesarios de procedencia.

Con base en los dispositivos legales a que se hizo referencia en el punto anterior, se considera que la aprobación del remate que se realizó en el presente juicio y la consecuente adjudicación del inmueble objeto del mismo realizada por la parte actora, está sujeta a la comprobación de los siguientes puntos: 1). que la adjudicación solicitada se realice por virtud de una ejecución de sentencia. 2). Que previamente se haya valuado el inmueble objeto del remate. 3). Que se haya exhibido el certificado del Registro Público de la Propiedad en donde consten los gravámenes que reporte el inmueble por un período de diez años previos a la fecha en que se expida. 4). Que se haya hecho la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos, 5). Que se haya celebrado una primera almoneda a la que no hubiere acudido postor y en la que el ejecutante se sacara el bien hipotecado a nueva subasta pública con rebaja del veinte por ciento, y 6) Que la adjudicación solicita por la parte actora sea, al menos, por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate.

V.- Procedencia del remate.- Analizadas las constancias procesales que obran en autos, esta autoridad judicial determina la procedencia del remate en segunda almoneda celebrado en el presente juicio al haberse cumplido a cabalidad los requisitos necesarios para ello y que anteriormente fueron señalados.



PODER JUDICIAL

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

En efecto, en lo que atañe al primer requisito, la adjudicación del inmueble materia del juicio que realizó la parte actora fue realizada en segunda almoneda, derivada de la falta de pago o cumplimiento de la parte demandada, respecto de la cantidad a que fue condenada en el presente juicio, de lo que se sigue que está plenamente acreditado el primer requisito de procedencia del remate, al haberse celebrado en almoneda y derivado de una ejecución de sentencia.

Respecto al segundo requisito, el mismo está plenamente satisfecho, en virtud que obran en autos el dictamen pericial en materia de valuación emitido por el Arquitecto ***** , designado por este Juzgado, el cual fue emitido y ratificado con anterioridad a la celebración del remate, incluso sirvió como base para fijar la postura legal del remate.

En lo que atañe al tercer requisito de procedencia, también se encuentra plenamente cumplido toda vez que de autos se advierte que previamente a la celebración del remate fue exhibido el certificado de libertad o de gravámenes del predio objeto del mismo, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

En ese aspecto, si bien es verdad que del referido certificado consta que en el inmueble materia del embargo consta una diversa anotación hecha en favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), sin embargo, consta en autos que este Juzgado notificó debidamente a dicha persona para que se apersonara al presente asunto a defender sus derechos y sin embargo, no se apersono ni promovió su correspondiente tercería, así como también no designó perito valuador de su parte y finalmente no compareció al desahogo de la audiencia de remate, por lo que debe tenerse por perdido el derecho para hacerlo, por lo que no existe ninguna violación u omisión que se

hubiese cometido en su contra, máxime que la aludida anotación si bien también deriva de una hipoteca la cual quedó acreditada con la escritura pública número 45,377, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la que se desprende la constitución de la garantía hipotecaria, así como el acuerdo entre los acreedores hipotecarios para efectos de prelación, circunstancia que no fue debatida por el diverso acreedor, aunado que dicha hipoteca como se advierte del certificado de libertad o de gravamen tiene como anotación en el apartado de hipoteca como “primer lugar” en las anotaciones respectivas.

Además, como se ha señalado, el referido instituto omitió dar contestación y promover la correspondiente tercería excluyente de preferencia en el presente asunto, situación de elemental importancia, como se verá enseguida.

En primer lugar debe dejarse en claro que se entiende por Tercería Excluyente de Preferencia, para lo cual se toma en cuenta lo que establecen los artículos 192 y 194 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que son del tenor literal siguiente:

“ARTICULO 192.- Tercería o intervención. En un juicio seguido por dos o más personas pueden comparecer uno o más terceristas, siempre que tengan interés propio y distinto del actor o demandado en la materia del proceso.”

“ARTICULO 194.- Tercería excluyente. El tercerista puede presentarse a deducir, por derecho propio, otra pretensión distinta que intente excluir los derechos del actor y del demandado; tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en caso de que ya se haya dictado sentencia firme en aquél, y deberá oponerse ante el juzgado que conozca del negocio principal. Procede la intervención excluyente: I.- Cuando el tercerista se funde en el dominio que tenga sobre los bienes en cuestión o sobre la pretensión que se ejercita. No es lícito interponer tercería excluyente de dominio, si el tercerista consintió en la constitución del gravamen o del derecho real en garantía de la obligación del demandado; II.- Cuando el tercerista se funde en la preferencia o mejor derecho que tenga de ser pagado; y, III.- Cuando el tercerista haga valer un derecho dependiente del título que sirve de base al juicio.”



PODER JUDICIAL

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

Preceptos de los cuales se desprende que dentro de un procedimiento, se puede interponer la tercería excluyente de preferencia es aquella en la que se deduce un mejor derecho para ser pagado, debiéndose seguir todo el procedimiento del juicio principal hasta la realización de los bienes embargados, suspendiéndose el pago para hacerlo al acreedor que tenga mejor derecho atendiendo a la resolución de la tercería promovida.

Luego entonces, cuando existen diversos créditos en contra de un deudor, puede que ellos estén en un plano de igualdad, esto es, de coordinación, pero cuando se trata de diversos rangos, existe una subordinación de uno sobre otro; tomando en cuenta que el objeto de la tercería que nos ocupa, es determinar cuál crédito debe pagarse primero con la realización de los bienes propiedad del deudor. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 190065

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.207 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Marzo de 2001, página 1823

Tipo: Aislada

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU OBJETO ES DECLARAR CUÁL CRÉDITO TIENE QUE PAGARSE PRIMERO.

El objeto de la tercería excluyente de preferencia es decidir cuál crédito se tiene que pagar primero, esto es, en ella se dirime el mejor derecho que el tercero deduzca para ser pagado. Por lo tanto, la tercería de preferencia debe fundarse precisamente en la existencia de un crédito que por su naturaleza excluye al crédito del acreedor en el juicio principal; de modo que la sentencia al declarar la preferencia que alegue el tercero opositor para ser pagado antes que al ejecutante, implica el análisis y pronunciamiento sobre la existencia del crédito y su calidad privilegiada. La preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto a la prelación que los mismos tienen. Para ello, debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. Luego, como el objeto de la tercería excluyente de preferencia es que se declare que el crédito del tercerista es preferente al del acreedor del juicio principal, y ello requiere que se analice el título presentado por el tercerista, frente al título exhibido en el juicio natural, por tanto, el juzgador tiene forzosamente que hacer el estudio de

ambos títulos, ya que, de otra manera, no estaría en condiciones de resolver cuál de los dos constituye un derecho preferente. De ello se desprende que el tercerista debe acreditar la existencia de su derecho y la preferencia respecto al crédito del ejecutante; a la vez que debe acreditar el monto de su crédito, con el objeto de que el Juez determine la cantidad que debe ser pagada al ejecutante, en caso de que el crédito preferente sea menor que el precio del bien rematado, o bien, a cuánto asciende el remanente que debe quedar a disposición del deudor. De la interpretación sistemática y armónica de los artículos 567, 568, 591 y 592 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio en términos del artículo 1054 de este último ordenamiento legal, se desprende la necesidad de acreditar el importe del crédito, puesto que para que pueda procederse al remate de bienes raíces, se debe citar a todos los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que expida el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de que éstos puedan intervenir en el avalúo de la cosa embargada y en el acto mismo del remate, si así lo desean. Con el precio del remate se pagará al acreedor ejecutante hasta donde alcance, siempre y cuando el bien rematado no tenga que responder por diversos créditos, en virtud de reembargos posteriores o de gravámenes inscritos con anterioridad al embargo que provocó el remate, ya que de existir aquéllos, con el producto del remate habrán de pagarse primero los créditos preferentes y, por ende, los mismos deberán encontrarse cuantificados, incluso si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo o ulterior acreedor hipotecario (con mayor razón cuando se hubiere despachado a instancia de un acreedor quirografario o personal). De ahí que la sentencia que decida la acción de tercería preferente necesariamente debe establecer la certeza del crédito y del monto, así como el carácter preferente del crédito, a efecto de que en su caso, con el precio del remate se pague el crédito declarado preferente y el remanente del precio del remate sirva para cubrir en forma parcial o total el monto de las cantidades adeudadas al ejecutante y, en su caso, si hay algún sobrante, éste sea entregado al ejecutado.

Así pues, considerando que el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) no dio contestación y no promovió su correspondiente tercería, por lo tanto, no es procedente declarar subsistente el gravamen hipotecario que existe en tanto no se liquide totalmente el adeudo, pues además no quedó acreditado que los demandados hubiesen dejado de pagar el crédito otorgado por dicho instituto ni tampoco que se hubiese promovido un juicio para obtener el pago de lo adeudado entonces es evidente que el bien debe pasar libre de dicho gravamen a la parte actora del presente asunto.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, en lo que respecta al requisito número cuatro, se considera colmado, toda vez que obra en autos la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos realizada en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas veinticuatro de junio y cinco de julio ambos de dos mil veintidós, esto es, por dos veces de siete en siete días también, asimismo, se considera plenamente acreditada la procedencia del remate, pues consta en autos que se procedió a fijar los edictos correspondientes en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Emiliano Zapata, Morelos.

Tocante el requisito número cinco se estima cumplido pues abra en autos que fue celebrado audiencia de remate en primera almoneda a la que no compareció postor alguno y la solicitud de la actora de que se sacara a nueva subasta el inmueble hipotecado.

Finalmente, en lo que respecta al requisito indicado con el número seis, se considera acreditado ya que, al no comparecer postores al remate, tal y como se hizo constar en la audiencia respectiva, la parte actora solicitó la adjudicación del inmueble materia del mismo, en la cantidad de \$294,933.32 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.), que representaba la cantidad que sirvió de base para postura legal en el remate en segunda almoneda.

En el caso, en diligencia de *catorce de julio de dos mil veintidós*, se celebró el remate en segunda almoneda respecto el siguiente bien inmueble: *********, ***así como el porcentaje de indiviso del "1.2698%", con una superficie de área privativa de sesenta y siete metros quinientos milímetros cuadrados, y una superficie construida en planta alta de treinta y dos metros mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, y en***

planta baja de treinta y dos metros cuatro mil ocho cientos milímetros cuadrados, con una superficie total construida de sesenta y cinco metros ocho mil cuatrocientos cincuenta milímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: ***.**

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

En el presente asunto, obra en autos el dictamen fechado el nueve de marzo de dos mil veintidós, realizado por el perito valuador designado por este Juzgado **Arquitecto *******, al cual, se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, ello en virtud que las partes fueron omisas en impugnar dicho peritaje, del cual, se advierte que el inmueble hipotecado en el presente asunto, tiene como valor de: **\$553,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.).**

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

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

De igual manera, se encuentra glosado el certificado de libertad o de gravamen de dieciocho de mayo de dos mil veintidós, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concedió pleno valor probatorio en la presente determinación, con el cual, se acredita que el bien inmueble hipotecado se encuentra registrado a nombre de *****y ***** y sobre este sólo existe la inscripción del derecho real de hipoteca reclamado en el presente juicio.

También se advierte que en diligencia de trece de junio de dos mil veintidós, se señaló fecha para el **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA** determinando como valor base del remate las dos terceras partes del valor fijado por el perito

designado por esta autoridad, con una rebaja del veinte por ciento, asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley; por lo que la parte ejecutante publicó los edictos respectivos, los cuales obran agregados en actuaciones.

De igual forma, en la audiencia de remate en primera almoneda, fueron debidamente publicados los edictos correspondientes.

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

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

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

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

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

Consecuentemente, el catorce de julio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la diligencia de **REMATE DE SEGUNDA ALMONEDA** con las formalidades previstas en el Código Procesal Civil, sin que haya concurrido postor alguno, compareciendo ***** , solicitando se le adjudicará el inmueble



PODER JUDICIAL

sujeto a remate, en las dos terceras partes del valor asignado por el perito designado por esta autoridad, con una rebaja del veinte por ciento, por lo que, en la citada diligencia se declaró fincado el remate a su favor.

Ahora bien, de la sentencia definitiva emitida en juicio, se advierte que *****y ***** fueron condenados a lo siguiente:

ADEUDO
\$191,043.83 (CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUARENTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.) por concepto de saldo capital .
\$105,102.56 (CIENTO CINCO MIL CIENTO DOS PESOS 56/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios , generados y no pagados contados a partir del veintinueve de febrero de dos mil doce hasta el treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis.
\$15,150.30 (QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 30/100 M.N.), por concepto de comisión de administración hasta el día treinta y un de agosto de dos mil dieciséis.
\$4,043.77 (CUATRO MIL CUARENTA Y TRES PESOS 77/100M.N.), por concepto de primas de seguro hasta el día treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis.
TOTAL: \$315,340.46 (TRESCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 46/100 M.N.)

Con lo anterior, se acredita el derecho reclamado por ***** en el presente juicio.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de segunda almoneda en términos de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 748 del Código Procesal Civil, **se aprueba el remate en segunda almoneda y se ordena la adjudicación del bien inmueble hipotecado a**

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

favor de *****, en la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial con una rebaja del veinte por ciento, por corresponder este al precio que sirvió de base para el citado remate, esto es, en la cantidad de **\$294,933.32 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**.

Cuántía que se determina de la siguiente manera: el valor pericial del inmueble objeto del presente procedimiento corresponde a: **\$553,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que, una rebaja del veinte por ciento genera la cantidad de **\$442,400.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, siendo dos terceras partes de la anterior cantidad: **\$294,933.32 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 161011 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV, Septiembre de 2011 Materia(s): Civil Tesis: I.5o.C.148 C Página: 2195

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE O ACREEDOR TIENE EL CARÁCTER DE POSTOR Y EL DERECHO DE FORMULAR LA POSTURA POR LA CANTIDAD FIJADA POR LA LEY.

De los artículos 574, 575, 582 a 585 y 588 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte que el acreedor dentro de la etapa de ejecución puede actuar en su calidad de postor. Inclusive, se le brindan facultades privilegiadas frente a las demás personas que intervienen en la venta judicial, por ejemplo, se le exime de consignar el dinero ofrecido para la puja a través del certificado de depósito respectivo; también se le permite mejorar las posturas de los licitadores; pedir la adjudicación de los bienes, cuando no haya postores, en las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la subasta; y, opcionalmente, solicitar la celebración de una nueva almoneda si no se efectúa la adjudicación, con rebaja del veinte por ciento. Ahora bien, de primera mano es sugerente que los mencionados derechos se encuentran expresamente consignados en la normativa aludida para ser ejercidos



PODER JUDICIAL

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

únicamente en primera y segunda almoneda, pues existe un aparente silencio de esa situación, si se atiende a la literalidad del artículo 584 del indicado ordenamiento, que reglamenta la tercera almoneda, cuando literalmente dice: "... si hubiere postor que ofrezca las dos tercias partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta y que acepte las condiciones de la misma, se fincará el remate sin más trámite en él.", esto es, pareciera que la norma hace alusión a la forzosa comparecencia de cualquier postor extraño (diferente al ejecutante o acreedor) y que él es el único facultado a proponer un precio inferior a las dos terceras partes del precio base del remate. Sin embargo, no debe ignorarse que el propósito final del remate es que el acreedor pueda hacer efectivo el crédito o condena a su favor, de manera que no hay razón jurídica para despojar a dicho ejecutante de la calidad de un postor durante el desarrollo de la tercera almoneda, pues de asumir esta posición, se estaría desconociendo que la finalidad última del remate reside en que pueda obtener el pago del adeudo a su favor. Sería un despropósito que se otorguen mayores ventajas a cualquier otro postor de hacer una puja inferior a las dos tercias partes del precio base sobre el bien; mientras que al ejecutante verdaderamente interesado en obtener el cobro del crédito reconocido judicialmente a su favor, se le vedará la posibilidad de hacer una propuesta en idénticas circunstancias. Por tanto, el significado que debe darse al artículo 584 citado, no puede ser aislado de las disposiciones legales que le preceden, reguladoras del remate; antes bien, es menester hacer una interpretación sistemática a través de la cual puede apreciarse la intención de dar al acreedor el tratamiento de postor, inclusive, con los privilegios mencionados.

Época: Novena Época Registro: 165921 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Noviembre de 2009 Materia(s): Civil Tesis: I.140.C.60 C Página: 940

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PRECIO FIJADO AL INMUEBLE EN LA SEGUNDA, AUN CUANDO NO EXISTA UN DIVERSO POSTOR.

Del análisis conjunto y sistemático de los artículos 575, 582, 583, 584 y 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que el ejecutante puede intervenir en las subastas y mejorar las posturas que se hicieren, lo cual incluye la tercera almoneda, con la diferencia de que éste no tiene la obligación de consignar el depósito relativo al diez por ciento del valor del bien, dado su carácter de acreedor del ejecutado, como garantía del cumplimiento de su obligación, que sí se les exige a los demás postores; asimismo, aun cuando es verdad que en el segundo párrafo del artículo 584 del ordenamiento procesal invocado se hace referencia a que se fincará el remate cuando hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, e inclusive en el quinto párrafo del mismo precepto legal se señala que los postores cumplirán con el requisito previo del depósito previsto en el artículo 574 del propio ordenamiento adjetivo, debe tenerse presente que el numeral 586 del multicitado cuerpo de leyes establece que cuando en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos

o alterando alguna condición, se hará saber al acreedor (ejecutante), quien podrá pedir en los nueve días siguientes la adjudicación del bien en las dos terceras partes. Por tanto, si se prevé esa posibilidad cuando existe un diverso postor, no existe impedimento para que la parte ejecutante, de no existir otro postor, al verificarse la tercera almoneda pueda adjudicarse el bien en las dos terceras partes del precio fijado al inmueble en la segunda, dado que esa posibilidad incide en un beneficio de la parte deudora, al lograrse que, sin mayor trámite, se cubran las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda.

Época: Novena Época Registro: 172391 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007 Materia(s): Civil Tesis: I.13o.C.38 C Página: 2204

REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN SÓLO EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR QUE SIRVIÓ DE BASE EN LA SEGUNDA SUBASTA.

Conforme a lo previsto en los artículos 583, 584 y 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, si en la segunda almoneda no se presenta postor surge el derecho del ejecutante para pedir la adjudicación del bien por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda o bien, para que se le entregue su administración; de no hacer uso de esas dos opciones y pedir la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, se actualizan dos hipótesis: a) que se presente postor ofreciendo las dos terceras partes del valor base de la segunda almoneda, y b) que el licitador haga una menor oferta, caso en el cual se mandará dar vista al ejecutante para que dentro del plazo de veinte días pague lo debido o presente mejor postor y de no optar por ninguna de éstas, se fincará el remate sin sujeción a tipo. Si en esa tercera almoneda, se ofreció una postura admisible en cuanto al precio pero se solicitó diversa forma de pago al efectivo, surge el derecho del ejecutante para decidir si acepta esa forma de pago o se adjudica el bien por las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda subasta. De lo cual se concluye, que las reglas establecidas para la adjudicación del actor ejecutante en la primera y segunda almonedas son específicas; en tanto que las que norman su adjudicación en la tercera almoneda sin sujeción a tipo son reglas especiales, pues en ésta el ejecutante sólo podrá adjudicarse el bien si manifestó su negativa a aceptar la forma de pago a plazos y prefirió adjudicarse el bien, pero siempre por las dos terceras partes de su valor y no por menos, lo que quiere decir que su adjudicación en la tercera subasta no podrá ser sin sujeción a tipo para él y es de concluir en tal sentido, ya que conforme al último párrafo del artículo 584 en comento, el ejecutante no está incluido en los postores que pueden adjudicarse sin sujeción a tipo, pues de lo contrario no tendría sentido su último párrafo ni la existencia de los numerales 574 y 575 del código procesal civil, ya que si este último artículo exime al ejecutante de la obligación de otorgar billete de depósito para garantizar el cumplimiento de su pago según lo ofertado y, en consecuencia, sólo subsiste esa obligación para el resto de los licitadores, al señalar el último párrafo del aludido artículo 584 que "Los postores a que se refiere este artículo cumplirán con el requisito previo del depósito ..." evidentemente que lo



PODER JUDICIAL

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

previsto en él no aplica para los ejecutantes quienes por ley se encuentran liberados de tal obligación.

Época: Novena Época Registro: 166571 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Agosto de 2009 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/64 Página: 1484

REMATE EN ÚLTIMA ALMONEDA. EL PRECIO EN QUE SE ADJUDIQUE EL BIEN EMBARGADO, NO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR, SINO DE LA DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY.

Conforme a los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, 571, 573, 575, 582 y 583 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria al primero, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del avalúo, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas, y el ejecutante puede tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito necesario que se exige a los postores para garantizar su postura. Cuando no haya postor, el ejecutante puede pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen a remate a una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación, y si en esta última tampoco hay postores, el actor puede pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas. Las disposiciones relativas a que el inmueble embargado se saque a remate convocando a postores en subasta pública y se adjudique al mejor postor, así como que sea postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo, que ante la ausencia de postores se saque a remate en una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento del precio de avalúo, y que el ejecutante pueda solicitar que se le adjudique el bien inmueble en el precio que sirvió de base para la subasta; concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que como se trata de una venta forzosa, el precio en que se venda el inmueble embargado no depende de la voluntad del deudor, sino de la disposición expresa de la ley, y el ejecutante, aun sin cumplir con los requisitos que la ley exige para los postores, puede solicitar que le sea adjudicado el bien en el precio fijado como base para el remate en la última almoneda.

Por ello y como se dijo, es procedente la adjudicación solicitada por la parte actora del inmueble materia del remate, ante la incomparecencia de postores, en términos del artículo

2374 del Código Civil en el Estado y la inexistencia de diversos acreedores, también, al haberse solicitado la adjudicación en la cantidad que representa las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal, lo cual no contraría lo dispuesto en el numeral 748 fracción VII del Código Procesal de la Materia y ante el hecho de que dicha cantidad es menor a la total que adeudan hasta este momento los demandados derivada de la sentencia definitiva que se han dictado en este juicio y en ese sentido, se dejan a salvo los derechos de dicha parte por cuanto al remanente existente, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

VI.- Decisión.- En corolario, al haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA** y **ADJUDICAR** el inmueble materia del mismo identificado como *********, **así como el porcentaje de indiviso del “1.2698%”, con una superficie de área privativa de sesenta y siete metros quinientos milímetros cuadrados, y una superficie construida en planta alta de treinta y dos metros mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, y en planta baja de treinta y dos metros cuatro mil ocho cientos milímetros cuadrados, con una superficie total construida de sesenta y cinco metros ocho mil cuatrocientos cincuenta milímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: *******, e inscrito bajo el folio real *********, a favor de la parte actora ********* en la cantidad total de **\$294,933.32 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**, cantidad que sirvió de base para el citado remate.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 752 del Código Adjetivo de la Materia, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación de citado inmueble a favor de la parte actora *********, por ello, se concede a los



PODER JUDICIAL

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

demandados *****y ***** un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezcan ante el Notario que designe ***** a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste Juzgado firmará en su rebeldía. Por tanto, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir lo autos a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

Atendiendo además a lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto del presente remate solo respecto el presente juicio, mismo que aparece en el certificado de libertad de gravamen de dieciocho de mayo de dos mil veintidós, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y toda vez que el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), al habersele notificado debidamente del presente procedimiento, sin que hubiese promovido en el mismo, alguna tercería, designado perito o hubiese comparecido al desahogo de la audiencia de remate, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor de ***** , esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Finalmente, por cuanto al remanente existente en las cantidades que adeudan los demandados, se deja a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

Consecuentemente, una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate, en relación con el acreedor antes mencionado.

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

RESUELVE:

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

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

TERCERO.- Se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado denominado: *****, así como el porcentaje de indiviso del “1.2698%”, con una superficie de área privativa de sesenta y siete metros quinientos milímetros cuadrados, y una superficie construida en planta alta de treinta y dos metros mil quinientos cincuenta milímetros cuadrados, y en planta baja de treinta y dos metros cuatro mil ocho cientos milímetros cuadrados, con una superficie total construida de sesenta y cinco metros ocho mil cuatrocientos cincuenta milímetros cuadrados, en la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, con una rebaja del veinte por ciento, esto es, la cuantía de **\$294,933.32 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**.



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.- Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se concede a la parte demandada *****y *****, un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe *****, a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste Juzgado firmará en su rebeldía.

QUINTO.- Atendiendo además a lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto del presente remate solo respecto el presente juicio, mismo que aparece en el certificado de libertad de gravamen de dieciocho de mayo de dos mil veintidós, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y toda vez que el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), al habersele notificado debidamente del presente procedimiento, sin que hubiese promovido en el mismo, alguna tercería, designado perito o hubiese comparecido al desahogo de la audiencia de remate, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor de *****, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, consecuentemente:

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación ordenada en el resolutivo anterior.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.