

Xochitepec, Morelos; a once de julio de dos mil veintidós.

VISTOS los autos del expediente número **139/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, en contra de *********, radicado en la Segunda Secretaría, para resolver respecto de la aprobación del **REMATE EN TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble materia de la presente litis; y,

RESULTANDOS:

1. En fecha **tres de noviembre de dos mil veinte**, fue dictada sentencia definitiva aprobándose el convenio presentado por las partes con la finalidad de dar por terminada la presente contienda judicial, misma que causó ejecutoria por ministerio de Ley.

2. Mediante acuerdo de **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO**

FINANCIERO BBVA MÉXICO, promoviendo incidente de ejecución de la sentencia definitiva de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, y el ocho de marzo de dos mil veintiuno, fue dictada sentencia interlocutoria que declaró procedente el incidente propuesto.

3. En fecha uno de junio de dos mil veintiuno, a petición de la Apoderada Legal de la parte actora, se dio inicio la ejecución forzosa de la sentencia interlocutoria dictada en fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, por lo que en preparación para el remate judicial, se requirió al perito designado por ambas partes, así como al designado por este Juzgado para que dentro el plazo de tres días exhibieran los avalúos de su parte.

4. Una vez exhibidos los avalúos solicitados por este Juzgado, en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, tuvo verificativo la junta de peritos prevista por el artículo **465** del Código Procesal Civil.

5. Por auto de fecha **trece de agosto de dos mil veintiuno**, a petición de la Apoderada Legal de la parte actora, se señaló fecha para la celebración del remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********; fijándose como postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor

pericial más alto asignado por el perito designado por este H. Juzgado, esto es la cantidad de **\$2,600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, ordenándose convocar a los postores por medio de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el **PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN** y **BOLETÍN JUDICIAL**, que se edita en este Tribunal, así como en las puertas de este Juzgado y la receptoría de rentas y/o oficinas fiscales de la localidad.

6. Con fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas uno y diez ambos de diciembre de dos mil veintiuno.

7. Mediante proveído datado el **diez de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen actualizado de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, respecto del inmueble materia de la presente litis, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

8. El catorce de enero de dos mil veintidós, se tuvo por presentado a Licenciado *********, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial actualizado, mismo que ratificó en la misma fecha.

9. Con fecha once de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la celebración del remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO;** no así el demandado *********; por lo que al encontrarse debidamente preparada la audiencia, se concedió un lapso de media hora para que se presentasen postores o persona alguna a deducir sus derechos, por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, a petición de la parte actora, toda vez que la cantidad líquida que tiene a su favor, no alcanzó a cubrir la postura legal fijada, se señaló nueva fecha para que tuviera verificativo la audiencia de remate en segunda almoneda, sirviendo como postura legal la cantidad de **\$2,600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100**

M.N.) menos la rebaja del 20% de la tasación, ordenándose convocar a los postores por medio de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el **PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN** y **BOLETÍN JUDICIAL**, que se edita en este Tribunal, así como en las puertas de este Juzgado y la receptoría de rentas y/o oficinas fiscales de la localidad.

10. Con fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas veinticuatro de febrero y siete de marzo ambos de dos mil veintidós.

11. En fecha once de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la celebración del remate en **SEGUNDA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; no así el demandado *********; por lo que al encontrarse debidamente preparada la audiencia, se concedió un lapso de media hora para que se

presentasen postores o persona alguna a deducir sus derechos, por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, a petición de la parte actora, toda vez que la cantidad líquida que tiene a su favor, no alcanzó a cubrir la postura legal fijada, se señaló nueva fecha para que tuviera verificativo la audiencia de remate en tercera almoneda, **sirviendo como postura legal la cantidad de \$2,600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) SIN SUJECCIÓN AL TIPO**, ordenándose convocar a los postores por medio de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el **PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN** y **BOLETÍN JUDICIAL**, que se edita en este Tribunal, así como en las puertas de este Juzgado y la receptoría de rentas y/o oficinas fiscales de la localidad.

12. Mediante proveído de fecha veinte de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas cinco y dieciséis de mayo de dos mil veintidós.

13. El veinte de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la celebración del remate en **TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble

identificado como *****, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; no así el demandado *****; por lo que, se procedió a desahogar la subasta pública, admitiéndose y calificándose de legal la postura ofrecida por la actora al no encontrarse sujeta a tipo, por lo que se ordenó notificar a la parte demandada el precio ofrecido por la parte actora, para que dentro del término de veinte días siguientes, pague al acreedor las cantidades a que fue condenado liberando el bien hipotecado o para que en su caso presente persona que mejore la postura, con el apercibimiento que en caso omiso, se aprobaría el remate en favor de la actora.

14. Mediante notificación realizada por boletín judicial que surtió sus efectos en fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, fue notificado el demandado *****, al acreedor las cantidades a que fue condenado liberando el bien hipotecado o para que en su caso presente persona que mejore la postura, con el apercibimiento que en caso omiso, se aprobaría el remate en favor de la actora.

15. En fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, y toda vez que el demandado *********, no dio cumplimiento a lo ordenado en audiencia de fecha veinte de mayo de dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos a la vista para resolver sobre la aprobación del remate.

16. Asimismo, se hace constar que la presente resolución es dictada en esta fecha, en virtud de la licencia que le fue concedida a la Titular de los autos del día cuatro al siete todos del mes de julio de dos mil veintidós; consecuentemente, la presente resolución ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate tomando en consideración lo dispuesto por el artículo **693** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos¹, pues conoció y resolvió el juicio en definitiva, tal y como lo prevé el citado precepto legal.

¹ 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.

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:

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

ARTÍCULO 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. ESTUDIO DEL REMATE. Como marco jurídico aplicable en esta resolución se citan los artículos **737, 739, 740, 746, 747, 748** y **752** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de

Morelos² pues regulan la procedencia de los remates judiciales.

² **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.

ARTICULO 739.- 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.

ARTÍCULO 740.- Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

ARTICULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida;

II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere;

III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:

a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos;

b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y,

c) Para recurrir el auto de aprobación de remate.

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

V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo

para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,

VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

ARTICULO 747.- Normativa para el remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles será público y deberá celebrarse en el juzgado competente para la ejecución, que estará determinada por esta preceptiva:

I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen;

II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató;

III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo;

IV.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal, por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate. Estas certificaciones se devolverán acto continuo del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado el remate, el cual se conservará en depósito del propio juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta; y,

V.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores.

ARTICULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones:

I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;

II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;

III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación;

IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente;

V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la

Conforme a los anteriores artículos se deduce que 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, debiéndose hacerse en subasta o almoneda, previo avalúo de los bienes que debe practicarse de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial, mediante avalúo

mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;

VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y,

VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.

ARTICULO 752.- Resolución acerca del remate. Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.

En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado.

Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así. Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe.

Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.

practicado ya sea por institución de crédito o mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez.

También, respecto a la preparación del remate, se contempla que 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, debiendo el certificado comprender un período de diez años previos a la fecha en que se expida, deberá citarse a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta; 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 y si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además 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. El remate judicial debe ser público y celebrado en el juzgado competente.

Respecto a las posturas legales se contempla que es la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca

hipotecada o a los bienes que se rematen; en caso de existir postor, debe cubrir de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató y para tomar parte en la subasta, debe previamente depositar o consignar 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 el certificado respectivo.

La ley autoriza que el ejecutante puede tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior.

Así tenemos que la celebración del remate debe cumplir con los siguientes requisitos: El juez debe cerciorarse que el remate haya sido anunciado en forma legal, el día del remate se debe pasar lista de los postores que se hubieren presentado, y conceder media hora para admitir a los demás que ocurran, pasada la media hora, se declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirse nuevos postores.

No habiendo postor, queda 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.

Ahora bien, no conviniendo al ejecutante ninguna de las primeras dos subastas judiciales, podrá pedir que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo, en la que si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y que acepte las condiciones de la misma, fincará en él el remate sin más trámites; sin embargo, si el postor no llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate, se informará del precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor, liberando los bienes, o presentar persona que mejore la postura, y transcurridos veinte días sin que el deudor haya pagado o traído mejor postor, se aprobará el remate, mandando llevar a efecto la venta.

Con base en las disposiciones legales antes indicadas y tomando en consideración además las constancias que integran los presente autos, esta autoridad considera **procedente** el remate en **TERCERA ALMONEDA** celebrado en el presente juicio.

En efecto, como un primer tópico, debe tomarse en consideración que mediante

sentencia definitiva de fecha **tres de noviembre de dos mil veinte**, fue dictada sentencia definitiva aprobándose el convenio presentado por las partes con la finalidad de dar por terminada la presente contienda judicial, misma que causó ejecutoria por ministerio de Ley.

De igual manera, en sentencia interlocutoria dictada en fecha **ocho de marzo de dos mil veintiuno**, se declaró procedente el incidente de ejecución forzosa de convenio judicial, en la cual, entre otras cuestiones, en los puntos resolutivos **TERCERO, QUINTO y SÉPTIMO**, se condenó a la parte demandada a pagar a la actora por concepto de **suerte principal**, la cantidad de **\$884,434.52 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N.)**, así como al pago de la cantidad de **\$72,523.60 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios** y la cantidad de **\$46,432.82 (CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 82/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios** calculados, sentencia que causa firmeza por auto de fecha veintiséis marzo de dos mil veintiuno.

Asimismo, mediante sentencia interlocutoria dictada con fecha **veintitrés de**

septiembre de dos mil veintiuno, se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad **\$141,288.39 (CIENTO CUARENTA UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios y moratorios**, que causó firmeza por auto de fecha **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**.

Cantidades que al ser sumadas se obtiene que la parte actora tiene un crédito a su favor por la cantidad de **\$1,144,679.33, (UN MILLÓN Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE 33/100 M.N.)**.

De tal suerte que, con fecha **once de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la celebración del remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; no así el demandado *********; por lo que al encontrarse debidamente preparada la audiencia, se concedió un lapso de media hora para que se presentasen postores o persona alguna a deducir sus derechos, por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, a petición de la parte actora, toda vez que la

cantidad líquida que tiene a su favor, no alcanzó a cubrir la postura legal fijada, se señaló nueva fecha para que tuviera verificativo la audiencia de remate en segunda almoneda.

De igual manera, en fecha **once de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la celebración del remate en **SEGUNDA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; no así el demandado *********; por lo que al encontrarse debidamente preparada la audiencia, se concedió un lapso de media hora para que se presentasen postores o persona alguna a deducir sus derechos, por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, a petición de la parte actora, toda vez que la cantidad líquida que tiene a su favor, no alcanzó a cubrir la postura legal fijada, se señaló nueva fecha para que tuviera verificativo la audiencia de remate en tercera almoneda, **sirviendo como postura legal la cantidad de \$2,600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) SIN SUJECCIÓN AL TIPO**, ordenándose convocar a los postores por medio

de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el **PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN** y **BOLETÍN JUDICIAL**, que se edita en este Tribunal, así como en las puertas de este Juzgado y la receptoría de rentas y/o oficinas fiscales de la localidad.

En este sentido, previa celebración del remate en tercera almoneda, el **catorce de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado a Licenciado *********, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial actualizado, mismo que ratificó en la misma fecha.

Asimismo, habiéndose exhibido el certificado del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el certificado de libertad o de gravamen de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno respecto del inmueble materia de la presente litis, en el cual se aprecia un único gravamen a favor de la actora (artículo 746).

De igual manera, el remate fue anunciado en forma legal al obrar en autos y como se precisó previamente en esta resolución las publicaciones de edictos ordenadas en los estrados de este juzgado, receptoría de rentas,

en el Boletín Judicial y en el periódico La Unión de Morelos (artículo 746).

Asimismo, la celebración del remate se realizó públicamente y en este juzgado en fecha **veinte de mayo de dos mil veintidós**, la fue realizada en **TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, haciéndose constar únicamente la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; no así el demandado *********; por lo que, se procedió a desahogar la subasta pública, admitiéndose y calificándose de legal la postura ofrecida por la actora al **NO ENCONTRARSE SUJETA A TIPO**, por lo que se ordenó notificar a la parte demandada el precio ofrecido por la parte actora, para que dentro del término de veinte días siguientes, pague al acreedor las cantidades a que fue condenado liberando el bien hipotecado o para que en su caso presente persona que mejore la postura, con el apercebimiento que en caso omiso, se aprobaría el remate en favor de la actora, siendo que mediante notificación realizada por boletín judicial que surtió sus efectos en fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, fue

notificado el demandado ***** , al acreedor las cantidades a que fue condenado liberando el bien hipotecado o para que en su caso presente persona que mejore la postura, por lo que, cabe precisar que dicho ejecutado no dio debido cumplimiento a lo anterior (artículo 751).

Por todo lo anteriormente estimado, se considera procedente aprobar el remate en **TERCERA ALMONEDA** celebrado pues cumple con los requisitos legales que anteriormente fueron señalados.

VI. DECISIÓN. En las relatadas consideraciones y en virtud de haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN TERCERA ALMONEDA** y **ADJUDICAR** el inmueble materia del mismo del inmueble identificado como ***** , a favor de la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por conducto de su Apoderada Legal, en la cantidad total de **\$1,144,679.33, (UN MILLÓN Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE 33/100 M.N.),**

cantidad que no se encuentra sujeta a tipo por tratarse de la subasta en tercera almoneda, lo anterior en concordancia con lo dispuesto en el artículo **751** del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **748** fracción **VI** del Código Adjetivo de la Materia, se **ordena** el otorgamiento de la escritura de adjudicación del bien; por ello, hágasele saber al demandado incidentista ********* que dentro del término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, otorguen la escritura de venta a favor de la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, para lo cual se le **requiere** para que en dicho plazo comparezca ante la Notaría Pública que designe la actora, para tal efecto, **apercibido** que en caso de no hacerlo la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96** fracción **III**, **99**, **746**, **748** fracciones **VI** y **VII**, **751**, **752** y demás relativos y aplicables del Código

Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para resolver el presente asunto en términos del Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. Se **aprueba** el remate en tercera almoneda celebrado en el presente juicio, adjudicándose en favor de la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO** del inmueble motivo del remate inmueble identificado como *********, a favor de la parte actora en la cantidad total de **\$1,144,679.33, (UN MILLÓN Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE 33/100 M.N.),** consecuentemente:

TERCERO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **748** fracción **VI** del Código Adjetivo de la Materia, se **ordena** el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes; por ello, hágasele saber al

demandado incidentista ***** que dentro del término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO,** para lo cual se le **requiere** para que en dicho plazo comparezca ante la Notaría Pública que designe la actora, para tal efecto, **apercibido** que en caso de no hacerlo la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, interlocutoriamente lo resolvió y firma la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES,** Juez Primero de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ,** con quien actúa y da fe.