

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos, veintitrés de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S; los autos del expediente **618/2018-2**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, quien cambió de razón social a **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, contra *****e ***** , radicado en la Segunda Secretaría, para resolver interlocutoriamente respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, celebrado el catorce de septiembre de dos mil veintidós; y:

R E S U L T A N D O S :**1. Secuela procesal del juicio principal.**

1.1. Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido el veintiocho de septiembre de dos mil dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció la persona moral denominada BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus Apoderados legales, demandando en la vía especial hipotecaria a *****e ***** , las pretensiones señaladas en el escrito de demanda, las cuales en este apartado, por economía procesal, se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

1.2. Admisión de la demanda. En acuerdo de tres de octubre de dos mil dieciocho, se admitió la demanda a trámite

en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del plazo de cinco días, dieran contestación a la demanda incoada en su contra; por otro lado, se expidió por cuadruplicado las cédulas hipotecarias respectivas; finalmente, se tuvo por designado perito valuador de la parte actora y se designó perito valuador por este Juzgado.

1.3. Sentencia definitiva. Desahogadas las etapas procesales correspondientes, con fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, en la cual esencialmente se determinó que la parte actora acreditó la acción que hizo valer, por lo que se declaró el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a los demandados y, por ende, se les condenó al pago de la cantidad que resultara por concepto de saldo insoluto de crédito, amortizaciones vencidas y no pagadas, intereses ordinarios e intereses moratorios, estos últimos generados del plazo comprendido del uno de mayo al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, así como el pago de gastos y costas originados en esta instancia; luego, se les concedió un plazo de cinco días, contado a partir de que causara ejecutoria la sentencia, para que realizaran el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fueron condenados, apercibidos que de no hacerlo, se procedería al remate del bien inmueble y con su producto se pagaría a la actora.

Resolución que causó ejecutoria el ocho de noviembre de dos mil diecinueve.

2. Preparación y desahogo del remate.



PODER JUDICIAL

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

2.1. Inicio de la ejecución forzosa, designación de peritos y requerimientos. Por auto de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se dio por iniciada la ejecución forzosa de la sentencia definitiva peticionada por la parte actora, a efecto de proceder al trance y remate del bien inmueble hipotecado; de tal suerte que se le tuvo por adherido al dictamen que en su momento rinda el perito valuador designado por este Juzgado, Arquitecto *****; consecuentemente, se le requirió a los demandados, para que en el plazo de tres días designaran perito valuador de su parte.

2.2. Omisión para designar perito. En acuerdo de doce de febrero de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se tuvo por precluído el derecho de los demandados para designar perito valuador de su parte, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado y, en consecuencia, dicha probanza se perfeccionará con el solo dictamen que emita el perito designado por este Juzgado.

2.3. Ratificación de dictamen pericial. Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, el perito valuador designado por el Juzgado, Arquitecto ***** , ratificó su dictamen pericial presentado en esa misma data ante la Oficiala de Partes de este órgano jurisdiccional.

2.4. Vista a las partes con el dictamen pericial. En acuerdo de diecinueve de mayo de dos mil veintidós, se le dio vista a las partes con relación al dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado, para que en el plazo de tres días, manifestaran lo que a su derecho corresponda, apercibidos que en caso de hacerlo así, se declararía precluído su derecho que pudieron haber ejercido para ello.

2.5. Junta de peritos. En audiencia de treinta de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la junta de peritos, a la cual compareció únicamente la parte actora y el perito valuador designado por este Juzgado, por lo que atendiendo a las manifestaciones vertidas por el Apoderado legal de la actora, se le tuvo por conforme con el dictamen rendido por el perito designado por este órgano jurisdiccional; consecuentemente, ante la incomparecencia de los demandados, se tuvo por precluído su derecho para interrogar al citado perito.

2.6. Remate en primera almoneda. Por auto de siete de julio de dos mil veintidós, se señaló fecha y hora para la celebración del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado, identificado como la Villa número dieciséis, del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado “PARAÍSO COUNTRY CLUB-CLUSTER 9”, formalizado sobre el lote número ciento cuarenta y ocho, (Habitacional), de la Manzana treinta, del Conjunto Urbano denominado “PARAÍSO COUNTRY CLUB”, constituido sobre el inmueble identificado como *****, actualmente ubicado en *****, indiviso que le corresponde sobre el área común equivalente al 4.822% (CUATRO PUNTO OCHOCIENTOS VEINTIDÓS POR CIENTO), con las siguientes superficies: Superficie de área privativa de terreno de trescientos veintiocho metros dos mil sesenta milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en trece metros mil setecientos milímetros, con área abierta común; AL SUROESTE, en veintitrés metros cinco mil cien milímetros, con unidad privativa diecisiete; AL SURESTE, en trece metros tres mil setecientos milímetros (en línea curva), con área verde de uso común; y, AL NORESTE, en veintiséis metros siete mil milímetros, con unidad privativa

**PODER JUDICIAL**

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

quince; Superficie de área privativa de construcción de ciento setenta y ocho metros cinco mil ochocientos milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en cinco metros siete mil quinientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en siete mil ochocientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NOROESTE, en un metro nueve mil doscientos milímetros, con área abierta unidad privada dieciséis; AL NORESTE, en un metro seis mil setecientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NOROESTE, en dos metros dos mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NORESTE, en seis mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en nueve metros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SURESTE, en seis metros ocho mil quinientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en dos metros mil cuatrocientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SURESTE, en tres metros tres mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; y, AL NORESTE, en ocho metros cinco mil setecientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; colinda ARRIBA con vacío y colinda ABAJO con lote de la Unidad Privativa dieciséis; Superficie de área común proindiviso de doscientos sesenta y cuatro metros nueve mil setecientos cuarenta milímetros cuadrados; y, Superficie de área privativa más área común de quinientos noventa y tres metros mil ochocientos milímetros cuadrados. Identificado catastralmente con la cuenta número mil doscientos guion cero dos guion doscientos ochenta y nueve guion cero dieciséis; inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****. Fijándose como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de

\$5,088,000.00 (CINCO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.). Valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este Juzgado; consecuentemente, se ordenó convocar postores mediante la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos; asimismo, se ordenó la fijación de edictos en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Emiliano Zapata, Morelos; finalmente, atendiendo al estado procesal del expediente, se ordenó turnar los autos a la vista para resolver respecto del remate celebrado, lo que se hace al tenor de los siguientes:

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

PRIMERO. Jurisdicción y competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate, de conformidad con el artículo **693**, fracción **I** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que señala:

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

1.- 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.”

Lo anterior dado que esta resolutora conoció y resolvió el juicio en definitiva, tal y como lo prevé el citado precepto legal.

SEGUNDO. Legitimación. Se considera que la parte actora **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, está legitimada para solicitar la adjudicación del bien inmueble materia de la hipoteca dilucidada en el presente juicio, por dos aspectos esenciales:



PODER JUDICIAL

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

a) **Por la falta de pago.** En efecto, no obstante que en el presente juicio, los demandados *****e *****, fueron condenados al pago de las siguientes cantidades: \$3,959,583.16 (TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 16/100 M.N.), por concepto de saldo insoluto de crédito, calculado al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho; y, \$244,744.03 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 03/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios comprendidos del uno de mayo al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho.

Sin embargo, no se advierte que hayan 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, de conformidad con lo dispuesto con los artículos **689** y **737** del Código Procesal Civil en vigor, que a la letra dicen:

“Artículo 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.”

“Artículo 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. A pesar de 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:

“Artículo 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.”

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



PODER JUDICIAL

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

a) **Marco jurídico aplicable.** Para sustentar la presente resolución, es menester exponer en un primer punto, 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.

Al respecto, el derecho real de hipoteca, lo define el artículo **2359** del Código Civil en vigor como sigue:

“Artículo 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.

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



PODER JUDICIAL

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

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:

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

*“Artículo 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.”*

“Artículo 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.”

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

“Artículo 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.”

Por su parte, las ventas judiciales están reguladas en el capítulo **IX** del título **segundo** del libro **sexto** del Código Civil del Estado, así como 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.

En el caso específico, el procedimiento de remate en el Estado de Morelos, está regulado en los artículos **737** a **556** 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-.



PODER JUDICIAL

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

- 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.

b) Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción. 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:

- i) Que la adjudicación solicitada se realice por virtud de una ejecución de sentencia.
- ii) Que previamente se haya valuado el inmueble objeto del remate.
- iii) 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.
- iv) Que se haya hecho la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos.
- v) Que la adjudicación solicitada por la parte actora sea, sea por lo menos las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate.

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

En ese orden y en lo que atañe al primer requisito, la adjudicación del inmueble materia del juicio que realizó la parte actora fue realizada en primera almoneda, derivada de la falta de pago o cumplimiento de la parte demandada, respecto de las cantidades a que fue condenada en el presente juicio, de lo que se colige que está plenamente acreditado el primer requisito de procedencia del remate, al

**PODER JUDICIAL**

haberse celebrado en almoneda y derivado de una ejecución de sentencia.

Respecto al segundo requisito, el mismo está plenamente satisfecho, en virtud que obra en autos el dictamen pericial en materia de valuación, emitido por el Arquitecto *****, perito 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, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós.

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, ambos de fechas veintitrés de agosto y uno de septiembre 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.

Finalmente, con lo que respecta al requisito indicado con el número cinco, se considera acreditado, ya que al no

comparecer postores al remate, como se hizo constar en la audiencia respectiva, el Apoderado legal de la parte actora solicitó la adjudicación del inmueble materia del mismo, en la cantidad de \$3,392,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que representaba las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal.

En ese sentido, el precio en que fue valuado el inmueble objeto del remate por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, el cual sirvió de base para postura legal, fue de \$5,088,000.00 (CINCO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad es **\$3,392,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

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 de Morelos; también, al haberse solicitado la adjudicación en la cantidad que representa las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuada 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 civil aplicable, 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 ha dictado en este juicio.

CUARTO. Decisión. En mérito de lo anterior, al haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN PRIMERA**

**PODER JUDICIAL**

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

ALMONEDA y ADJUDICAR el inmueble materia del mismo, identificado como la Villa número dieciséis, del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado “PARAÍSO COUNTRY CLUB-CLUSTER 9”, formalizado sobre el lote número ciento cuarenta y ocho, (Habitacional), de la Manzana treinta, del Conjunto Urbano denominado “PARAÍSO COUNTRY CLUB”, constituido sobre el inmueble identificado como *****, actualmente ubicado en ***** , indiviso que le corresponde sobre el área común equivalente al 4.822% (CUATRO PUNTO OCHOCIENTOS VEINTIDÓS POR CIENTO), con las siguientes superficies: Superficie de área privativa de terreno de trescientos veintiocho metros dos mil sesenta milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en trece metros mil setecientos milímetros, con área abierta común; AL SUROESTE, en veintitrés metros cinco mil cien milímetros, con unidad privativa diecisiete; AL SURESTE, en trece metros tres mil setecientos milímetros (en línea curva), con área verde de uso común; y, AL NORESTE, en veintiséis metros siete mil milímetros, con unidad privativa quince; Superficie de área privativa de construcción de ciento setenta y ocho metros cinco mil ochocientos milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en cinco metros siete mil quinientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en siete mil ochocientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NOROESTE, en un metro nueve mil doscientos milímetros, con área abierta unidad privada dieciséis; AL NORESTE, en un metro seis mil setecientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NOROESTE, en dos metros dos mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL NORESTE, en seis mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en nueve metros, con

área abierta unidad privativa dieciséis; AL SURESTE, en seis metros ocho mil quinientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SUROESTE, en dos metros mil cuatrocientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; AL SURESTE, en tres metros tres mil milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; y, AL NORESTE, en ocho metros cinco mil setecientos milímetros, con área abierta unidad privativa dieciséis; colinda ARRIBA con vacío y colinda ABAJO con lote de la Unidad Privativa dieciséis; Superficie de área común proindiviso de doscientos sesenta y cuatro metros nueve mil setecientos cuarenta milímetros cuadrados; y, Superficie de área privativa más área común de quinientos noventa y tres metros mil ochocientos milímetros cuadrados. Identificado catastralmente con la cuenta número mil doscientos guion cero dos guion doscientos ochenta y nueve guion cero dieciséis; inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****; ello a favor de la parte actora **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por la cantidad total de **\$3,392,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, la cual representa las dos terceras partes de aquella en que fue valuado en inmueble y que sirvió de base para postura legal.

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 del citado inmueble a favor de la parte actora **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por ello, hágasele saber a los demandados y deudores *****e

**PODER JUDICIAL**

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

*****, que están obligados a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del plazo de tres días, contado a partir del día siguiente a la notificación de la designación de dicha Notaría, a fin de que otorguen la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibidos que en caso de no hacerlo, esta juzgadora lo hará en su rebeldía; por tanto, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir el presente expediente a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

Con apoyo en el artículo **752** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, procédase a la cancelación de los gravámenes y anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen que se exhibió en el presente asunto, esto es, el relativo al gravamen hipotecario realizado en favor de **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**; de tal manera que pase libre de este gravamen y anotación a favor de la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Sin que haya lugar a devolver remanente alguno a los demandados, toda vez que la condena pecuniaria excede del valor en primera almoneda del inmueble adjudicado por la actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96**, fracción **III**, **99**, **746** y **748**, fracciones **VI** y **VII** del Código Procesal Civil para esta Entidad Federativa, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate en primera almoneda celebrado en el presente juicio el catorce de septiembre de dos mil veintidós, de conformidad con los razonamientos y fundamentos esgrimidos en esta resolución.

SEGUNDO. Con base en las consideraciones sustentadas en la sentencia, **SE APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** y se **ADJUDICA** el inmueble materia del mismo, a favor de la parte actora **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, en la cantidad total de **\$3,392,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; monto que representa las dos terceras partes de aquella en que fue valuado en inmueble y que sirvió de base para postura legal.

TERCERO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **752** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación del citado inmueble a favor de la parte actora **BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**; por ello, hágasele saber a los demandados y deudores *******e*******, que están obligados a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del plazo de tres días, contado a partir del día siguiente a la notificación de la designación de dicha Notaría, a fin de que otorguen la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibidos que en caso de no hacerlo, esta juzgadora lo hará en su rebeldía;

**PODER JUDICIAL**

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

de ahí que, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir el expediente a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

CUARTO. En términos de lo dispuesto por el artículo **752** de la ley instrumental de la materia, procédase a la cancelación de los gravámenes y anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen que se exhibió en el presente asunto, es decir, el relativo al gravamen hipotecario realizado en favor de **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**; de tal manera que pase libre de este gravamen y anotación a favor de la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

QUINTO. No ha lugar a devolver remanente alguno a la parte demandada, toda vez que la condena pecuniaria excede del valor en primera almoneda del inmueble adjudicado por la actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. En el entendido de que la presente resolución se emite en uso del plazo de tolerancia que otorga el artículo **102** del Código Procesal Civil.

ASÍ, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **SARAÍ JUALLEK VILLALOBOS**, quien da fe.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN DE VEINTIUNO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, RELATIVA AL EXPEDIENTE **618/2018-2**. CONSTE.