

2021 SALA DE REMATES JUDICIALES

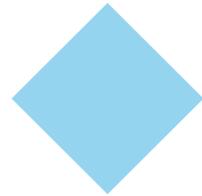


Protocolo de Operación de las **Salas de Remate Judicial** del Centro de Justicia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado

Poder Judicial del Estado de Nuevo León

2021

SALA DE REMATES JUDICIALES



Protocolo de Operación de las **Salas de Remate** Judicial del Centro de Justicia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado

Poder Judicial del Estado de Nuevo León

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Este protocolo describe en forma general las Reglas de Operación y Participación en los remates judiciales para los postores presenciales y digitales que deseen ofertar en los remates o ventas judiciales públicas.

ÍNDICE

1. Introducción	1
2. Los participantes	3
3. La sala de subastas	5
4. Reglas para participar	7
5. Recomendaciones	9
6. Glosario	11
Anexos	13

1. INTRODUCCIÓN

Las Salas de Remates Judiciales, con sede en el piso 2 del Centro de Justicia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, en la calle Matamoros, esquina con Pino Suárez, número 347 Pte., en el Centro de Monterrey, Nuevo León, buscan mejorar y modernizar los trámites y actividades relacionados a las ventas judiciales.

Sus actividades iniciaron el 5 de julio de 2021, en cumplimiento a lo ordenado en el Acuerdo General número 2/2021 del Pleno del Consejo de la Judicatura, el cual reconoció la necesidad de integrar tecnologías de la comunicación para facilitar la participación de los usuarios en los remates; pues con su empleo se avala e incrementa la transparencia y publicidad de este tipo de actuaciones judiciales, al mismo tiempo que garantizan la certeza jurídica para las partes procesales.

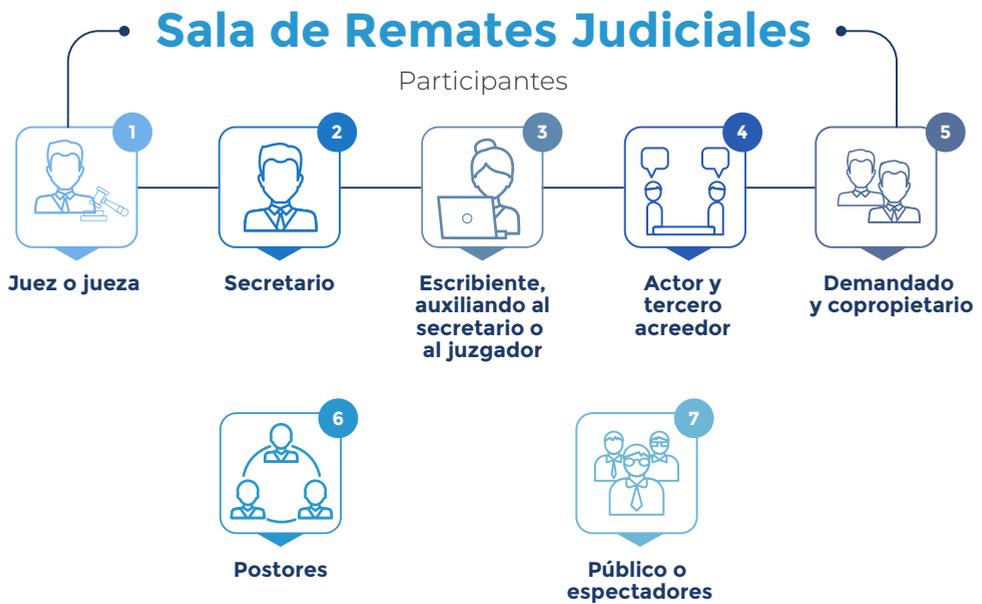
En cada procedimiento judicial, los interesados pueden participar en remates o ventas judiciales sobre bienes sujetos a enajenación por mandato de un juzgador, ofreciendo, mediante pujas u ofertas a partir de un precio fijado previamente; generalmente las dos terceras partes del valor pericial.

Este sistema de subastas también garantiza que los postores tengan seguridad sobre las ofertas que se formulan, pues todas las operaciones son realizadas a través del sistema electrónico bajo el cual se opera la propia sala, bajo estrictos protocolos de ciber seguridad.

Además, mediante la utilización de las herramientas de comunicación a distancia, así como la validación de identidad que ofrece el Tribunal Virtual del Poder Judicial del Estado de Nuevo León, se facilita la participación de postores a distancia, incrementándose, por tanto, el número de interesados en las subastas públicas.

2. PARTICIPANTES

En las Salas de Remates Judiciales pueden estar presentes las siguientes personas, según el rol de sus intereses y derechos:





3. LAS SALAS DE SUBASTAS JUDICIALES

Los remates o ventas judiciales ordenados por jueces con sede en el Centro de Justicia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial, se llevan a cabo en cualquiera de las dos salas especializadas con las que cuenta el Centro, en la fecha fijada por la autoridad judicial ante la que se desarrolla el juicio.

Una vez declarado el inicio de la subasta, los postores pueden realizar las ofertas conforme a las reglas de las pujas que resulten aplicables, según la materia mercantil o civil y del tipo de juicio del cual deriva el bien mueble o inmueble respectivo.

Para realizar la oferta los interesados pueden acudir de manera presencial al Centro de Justicia Civil o Mercantil, presentando el certificado de depósito que garantiza su intención de participar en la subasta (en el caso que sea procedente) y una identificación oficial.

Cada oferta se realiza de manera oral dentro del plazo fijado por la ley, o en forma escrita mediante el registro en una tableta electrónica que confirma la cantidad ofrecida.

Además, pueden participar aquellos postores registrados mediante el sistema electrónico Tribunal Virtual del Poder Judicial del Estado de Nuevo León, previa solicitud oportuna que realicen ante el juez de la causa y habiendo cumplido los requisitos de exhibición de garantía con al menos tres días de anticipación a la fecha del remate.

Estos recintos pueden ser ocupados hasta por 12 postores de manera presencial; sin embargo, como se indicó, también existe la posibilidad de participar en la subasta de manera digital.

Dada la naturaleza pública del acto, esta puede ser presenciada mediante la transmisión, en tiempo real, visible en el apartado correspondiente de la plataforma del Tribunal Virtual.



4. ETAPAS DEL REMATE O SUBASTA JUDICIAL

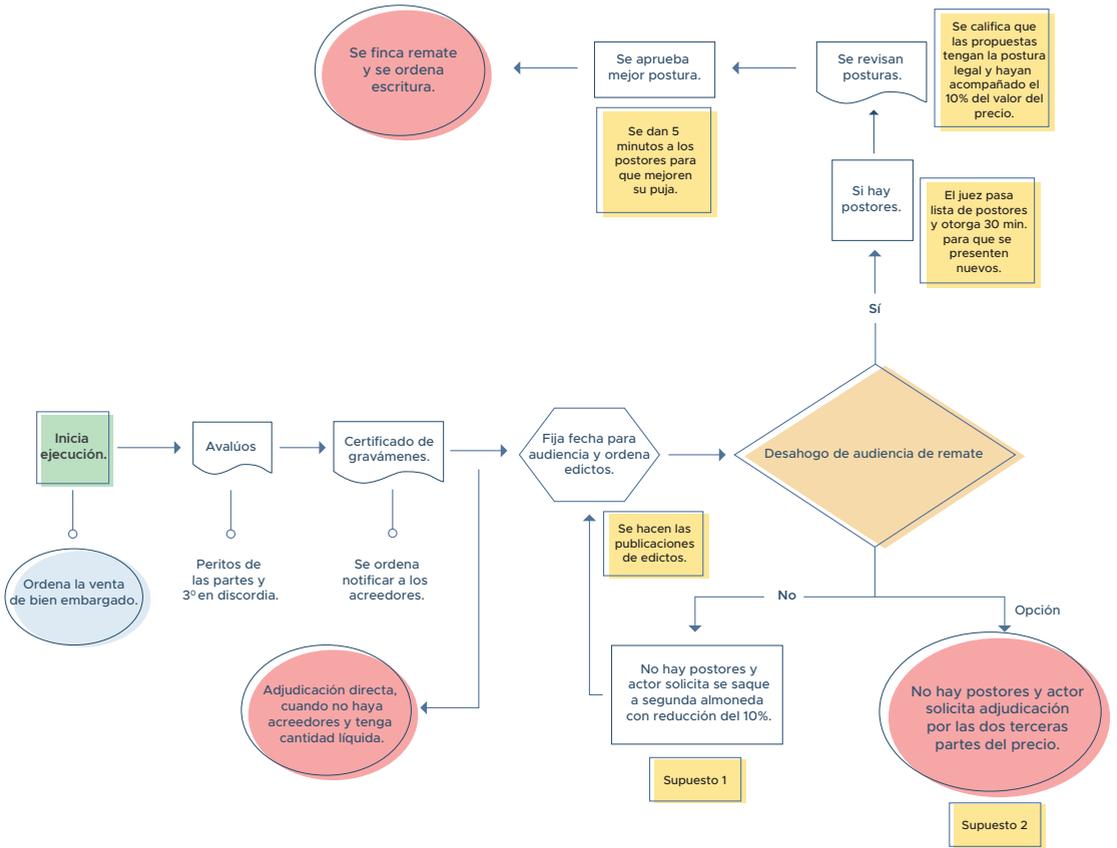
El remate inicia con la apertura del acto, el juez da cuenta de los postores admitidos y escucha los ofrecimientos y la mejora de posturas.

Una vez que no se ha mejorado una postura, el juez declara fincado el bien en favor del último ofertante.

Acto seguido, declara la conclusión de la audiencia y ordena la devolución de los certificados, identificaciones y poderes de aquellos que participaron en la subasta, pero que no resultaron vencedores.

Posteriormente, se elabora la constancia o registro de lo acontecido en la subasta.

SALA DE REMATES JUDICIALES



5. RECOMENDACIONES

A continuación se mencionarán una serie de recomendaciones que deben considerarse:

- 1** Lea detenidamente la resolución emitida dentro del expediente que ordena sacar a remate o venta judicial determinado bien, pues de esa manera estará en posibilidad de conocer todos los pormenores del bien objeto de la subasta judicial.
- 2** Obtenga de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado el documento que justifique una cantidad igual por lo menos al 10% del valor de los bienes, que sirva de base para el remate, debiendo presentarlo por escrito a la autoridad judicial correspondiente.
- 3** Recuerde que debe presentarse cuando menos 15 minutos antes de la hora señalada para el desahogo de la audiencia en la que desea participar.
- 4** Esté consciente que de resultar vencedor y no cumplir con la exhibición del remanente del valor en que se remate el bien, hará que pierda ese 10% consignado.

5

Lleve consigo en original y copia su identificación oficial, y en caso de comparecer en nombre de terceras personas, los documentos que justifiquen dicha representación.

6

Respete los protocolos sanitarios en los accesos generales al edificio.

7

Ponga atención a las instrucciones del personal de la sala.

8

Guarde el debido respeto a los servidores públicos y al resto de los participantes.

6. GLOSARIO

Remate, subasta
o venta judicial

Acto jurídico mediante el cual se traslada el dominio de determinado bien a favor de quien resulte el mejor postor en la audiencia que se celebra con motivo de un mandato judicial.

Postura legal

Es el valor que el juez fija en una resolución judicial para participar en un remate o venta judicial.

Valor avalúo

Es el precio total del bien que define el juez una vez que analizó los avalúos desahogados en el juicio.

Pujas

Son los ofrecimientos de compra que realizan los postores interesados en adquirir la propiedad del bien objeto del remate o venta judicial.

Edicto

Es el anuncio que contiene los datos referentes a la convocatoria para el acto del remate o venta judicial.

Fincamiento

Es la determinación que realiza el juez sobre el licitador que resultó ganador en la subasta.

Adjudicación

Es la determinación que realiza el juzgador una vez que el postor vencedor

Juez	ha cumplido con la exhibición de pago total del valor de la venta.
Secretario	Es la autoridad quien preside la venta y declara al vencedor.
Actor	Es quien da fe de lo acontecido en la audiencia.
Tercero acreedor	Es la parte que promovió el juicio y a quien se pagará con el producto de la venta.
Demandado	Es una persona que tiene un derecho de crédito/pago garantizado con el bien subastado.
Copropietario	Es una o varias personas a quienes se les reclama el pago de un crédito.
Postores o licitadores	Es una o varias personas con un derecho real sobre el bien objeto de la venta judicial.
Público o espectadores	Son las personas interesadas en adquirir la propiedad del bien subastado mediante su participación en el remate.
	Personas que presencian la diligencia.

ANEXOS

En este apartado, se detallan prototipos de documentos que facilitarán la participación y conocimiento de las acciones que tienen lugar en la subasta judicial.

1. Petición para participar en la subasta judicial como postor

Expediente {00/0000}

Al C. Juez
(Nomenclatura de la autoridad que ordenó la subasta judicial)
Presente.

(Nombre de quien comparece), con los siguientes generales: (Declaración de nacionalidad, mayoría de edad, condición fiscal, domicilio) comparezco dentro de los autos del expediente referido al calce a solicitar lo siguiente:

Que es mi deseo participar en la subasta judicial del bien mueble consistente en: (Descripción del bien) ordenada en los autos del expediente (Número), promovido por (Actora) en contra de (Demandado)

Para ello, exhibo el certificado de depósito número (Folio del certificado) expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado por la Cantidad de \$000.00 (Descripción del monto con letra 00/100 moneda nacional)

De igual forma, solicito el acceso a las constancias del expediente por medio del usuario (Clave de usuario del Tribunal Virtual)

Atentamente
Lugar y fecha
(Nombre y firma del postor)

2. Acta de audiencia de remate

Lugar y fecha: En Monterrey, Nuevo León, a las (00:00 hora) del (Fecha).

Datos del proceso: Expediente judicial (Número), relativo al (Juicio) promovido por (Parte actora/persona física que representa a la persona moral actora), en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas (Persona moral), en contra de (Parte demandada), en que se actúa.

Autoridad: Preside el juez del Juzgado de Oralidad Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, licenciado (Juez), ante la fe del secretario adscrito a la Coordinación de Gestión Judicial de dicho juzgado, licenciado (Secretario fedatario), quien le asiste.

I. Audiencia. Remate en pública subasta y (Primera/segunda/tercera) almoneda respecto del bien inmueble embargado en autos, propiedad de la parte demandada, consistente en:

(Descripción del bien, preferentemente conforme al auto que ordenó su venta judicial)

Descripción del bien

Datos de registro: número (###), volumen (###), libro (###), sección propiedad, unidad (Municipio), de fecha (Día) de (Mes) del (Año).

- **Postura legal:** \$(Cantidad) (Descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional)
- **Valor pericial:** \$(Cantidad) (Descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional)

Datos de almoneda: Auto que ordena la almoneda: (*Fecha del auto*). Revisadas las actuaciones del procedimiento, se determina que se dio cumplimiento al proveído que ordena la audiencia, por cuanto a notificaciones y publicaciones ahí ordenadas, en términos del artículo (1411 del *Código de Comercio*. o dispositivo de legislación aplicable).

II. Intervención y asistencia. El suscrito secretario, personalmente, hace constar que se encuentra presente al momento de la audiencia, Parte actora. El ciudadano (*Nombre*), (*Carácter de representación de persona moral*), quien se identifica con (*Datos de identificación y autoridad que lo expide*), cuya fotografía que tiene inserta coincide con los rasgos físicos de su portante y de la cual se le hace su devolución previa copia simple se deja en autos para constancia legal.

Por otro lado, se hace constar la (*Comparecencia/incomparecencia*) de la parte demandada, (*Nombre*), así como del tercer acreedor, (*Nombre*), o de alguna otra persona que válidamente los pueda representar.

III. Espera de nuevos Postores

Enseguida, se conceden treinta minutos de espera a fin de que se apersonen postores que deseen intervenir en la subasta.

Supuesto 1 (*nadie acude*).

Transcurrida la espera, siendo las (*Hora y minuto en que se reanuda*), se hace constar que no se hizo presente ninguna persona que deseara intervenir como postor en la audiencia, por lo que a partir de este momento no serán admitidos los que se presenten. Lo anterior, en términos del artículo (*490 del Código Federal de Procedimientos Civiles del Estado, aplicado supletoriamente al Código de Comercio/ o legislación aplicable*).

IV. Subasta. Ante la ausencia de postores, en uso de la palabra, el ejecutante solicita que le sea fincado y adjudicado a su representada el bien inmueble antes citado por la cantidad de \$ (*Cantidad*) (*Descripción con letra pesos 00/100 moneda nacional*).

Por contar con cantidad líquida suficiente para ello, en virtud de las condenas decretadas en la sentencia definitiva, se califica de buena, legal y preferente su petición, sancionándola de conformidad. Por lo que, esta autoridad declara fincado y adjudicado a favor de (Parte actora), el bien inmueble anteriormente descrito, por la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional).

(En el supuesto de que no se encuentre presente el demandado, se establece lo siguiente)

En consecuencia, hágase del conocimiento de forma personal a la parte demandada (Nombre completo), de la presente audiencia.

Con lo anterior, siendo las (00:00 hora), del día de hoy se da por concluida la presente diligencia firmando al calce para constancia legal, los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo. Dox fe.

Supuesto 2 (Acuden postores)

Transcurrida la espera, siendo las (Hora y minuto en que se reanuda), se hace constar que se encuentran presentes 2-dos postores, cuyos nombre son (Nombre completo) y (Nombre completo), quienes se identifican con (Precisar documento de identificación y autoridad que lo expide) y (Precisar documento de identificación y autoridad que lo expide), respectivamente, cuyas fotografías que tienen insertas coinciden con los rasgos físicos de sus portantes y de las cuales se les hace su devolución previa copia simple se deja en autos para constancia legal; asimismo, se hace constar que el primero exhibe el certificado de depósito número (Precisar número), por la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), expedido por (Autoridad que lo expide), mientras que el segundo presenta el diverso número (Precisar número), por la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), expedido por (Autoridad que lo expide).

V. Subasta. Enseguida se le concede el uso de la palabra a la parte accionante por el término de 5-cinco minutos, transcurrido que lo fue dicho plazo, manifiesta que no ofrece postura alguna. A su vez, se le concede el mismo derecho al primer postor enunciado, quien manifiesta

que ofrece la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), postura la anterior que se califica de buena.

Asimismo, se le concede el uso de la voz al segundo postor enunciado, quien manifiesta que ofrece la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), postura la anterior que se califica de buena.

Escuchadas que han sido las posturas propuestas, se le concede el uso de la palabra al primer postor enunciado por el término de 5-cinco minutos para que mejore la propuesta del segundo, y transcurrido que lo fue dicho término manifiesta que la mejora ofreciendo la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), postura la anterior que se califica de buena. De igual forma, se le da el mismo derecho al segundo postor enunciado, quien manifiesta que ofrece la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), postura la anterior que se califica de buena.

En una tercera ronda, se le concede el uso de la palabra al primer postor (Nombre) por el término de 5-cinco minutos para que mejore la propuesta del segundo, y transcurrido que lo fue dicho término manifiesta que **no mejora la postura y se retira**. Lo anterior de conformidad con el Artículo 535 del Código Procedimientos Civiles en vigor, aplicado supletoriamente a la Materia Mercantil.

En consecuencia, tomando en consideración que el postor (Nombre), ofrece la cantidad de \$ (Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), se califica de buena, legal y preferente, en términos del artículo 541 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, aplicado supletoriamente a la materia mercantil, por lo que se declara fincado el bien inmueble rematado a favor de (Nombre), por la cantidad antes mencionada; por lo que, se le concede un término de 3-tres días hábiles para efecto de que consigne a este Juzgado, la cantidad diferencial entre la cual se aprobó el remate y la cantidad exhibida en la presente audiencia, siendo el monto de \$ (Cantidad monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional), apercibiéndosele que en caso de no hacerlo así, quedará sin efecto el presente remate, haciéndole de su conocimiento lo previsto por el artículo 549 del multicitado ordenamiento legal en su parte final, el cual a la letra dice: *"Si el comprador*

no consignare el precio en el plazo que el juez señale, o 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 a que se refiere el artículo 535, que se aplicara por vía de indemnización por partes iguales, al ejecutante y ejecutado.”

Por lo tanto, este juzgado se reserva decretar la adjudicación del remate a favor del postor hasta en tanto dé cumplimiento a la prevención antes mencionada.

En este acto, en virtud de que el postor (**Nombre**) se retiró de la presente audiencia, esta Autoridad le hace la devolución del certificado de depósito de número {NÚMERO} por la cantidad de \$ (**Monto y descripción con letra, pesos 00/100 moneda nacional**), mismo que en este acto recibe de conformidad.

Con lo anterior, siendo las (**00:00 hora**), del día de hoy se da por concluida la presente diligencia firmando al calce para constancia legal, los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo. Dox fe.

(**Nombre de parte actora y en su caso nombre de su representado**)

Parte actora
Nombre y Firma

Parte demandada
Nombre y Firma

Tercero Acreedor
Nombre y Firma

Postor 1
Nombre y Firma

Postor 2
Nombre y Firma

Demandado
Nombre y Firma

Copropietario
Nombre y Firma

Licenciado (Nombre del juez)
(Nomenclatura del juzgado)

Licenciado (Nombre del secretario)
Secretario adscrito al juzgado
(Nomenclatura del juzgado)

Julio de 2021. La edición y diseño fue cuidada
por la Coordinación Editorial del Poder Judicial
del Estado de Nuevo León.



Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León
15 de Mayo 423 Oriente entre Escobedo y Emilio Carranza
Zona Centro Monterrey, Nuevo León.
México, C.P. 64000

