



PODER JUDICIAL

"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México."

Cuernavaca, Morelos; dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver **interlocutoriamente**, los autos del expediente número **552/2008 3ª**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** e ***** **contra** *****; respecto de la aprobación del Remate en **Tercera Almoneda**, radicado en la **Tercera Secretaría y**;

RESULTANDO:

1.- Mediante sentencia definitiva de nueve de noviembre de dos mil doce, en sus resolutivos, **cuarto, quinto y sexto**, se decretó lo siguiente:

"...**CUARTO. Se condena** a ***** , al pago de la cantidad de ***** en atención a la prestación marcada con el inciso "b" del escrito inicial de demanda, así como sobre la base de los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** , a pagar a la sucesión de ***** y a ***** la cantidad de que se determine en ejecución de sentencia por concepto de intereses ordinarios y moratorios pactados por las partes en las (sic) CLÁUSULA QUINTA, SEXTA Y SÉPTIMA, del contrato base de la presente acción, cuya liquidación se reserva para ejecución de sentencia, debiéndose considerar los pagos hechos en este concepto por los demandados en los propios términos del contrato base, acorde al considerando quinto del presente fallo, previa ejecución que formule la parte actora.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de ***** , por concepto de pena convencional, de con (sic) la prestación "F" contrato base y acorde con el considerando sexto del presente fallo..."

Sentencia **que causó ejecutoria por auto de dos de abril de dos mil trece.**

2.- Mediante sentencia interlocutoria de cinco de mayo de dos mil quince, en cuyo resolutive **SEGUNDO**, se decretó lo siguiente:

“**...SEGUNDO.**-Se aprueba parcialmente el Incidente de liquidación de intereses moratorios promovido por *****, parte actora, aprobándose únicamente por concepto de intereses moratorios por la cantidad de *****, calculados al siete por ciento mensual sobre la suerte principal de ***** del veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, al veinticuatro de enero del año que transcurre, por las razones expuestas en el considerando único de la presente resolución, consecuentemente...”

Misma que causó ejecutoria por auto de veinte de mayo de dos mil quince.

3.- Mediante sentencia interlocutoria de cuatro de julio de dos mil catorce, resolutive **TERCERO**, se decretó lo siguiente:

“**TERCERO.**- Se condena a la demandada ***** (hoy su sucesión), al pago de *****, por concepto de costas originados en el presente juicio, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente fallo...”

Misma que causó ejecutoria por auto de cuatro de junio de dos mil quince:

4.- Por auto de treinta de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la Licenciada *****, apoderada legal de la parte actora, promoviendo la ejecución forzosa de las sentencias antes referidas, en virtud de encontrarse en autos el avalúo emitido por el perito designado por el Juzgado, así como el certificado de libertad o de gravamen del bien inmueble sujeto a remate, se señaló fecha para que tuviera verificativo el Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble materia del juicio, sirviendo como postura legal las dos terceras partes del valor pericial asignado por el perito designado por el Juzgado, convocándose a los acreedores como a los postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación.



PODER JUDICIAL

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

5.- El nueve de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, y en virtud de las razones expuestas por la abogada patrono de la parte actora, se señaló fecha para que tuviera verificativo el Remate en Segunda Almoneda, respecto del bien inmueble materia del juicio, sirviendo como postura legal las dos terceras partes del valor pericial asignado por el perito designado por el Juzgado, esto es, la cantidad *********, con rebaja del veinte por ciento de la tasación.

6.- El dos de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la Audiencia de Remate en Segunda Almoneda, y en virtud de las razones expuestas por la apoderada legal de la actora, se ordenó turnar los autos para resolver sobre la aprobación del remate.

7.- Mediante sentencia interlocutoria de ocho de octubre de dos mil veinte, se decretó lo siguiente:

“PRIMERO: Se aprueba el REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA, del bien inmueble embargado ahora rematado a favor de ********* parte actora en el presente asunto.

SEGUNDO: Se adjudica a favor de *********, el bien inmueble identificado como lote *********, Morelos.

TERCERO: Requierase a la parte demandada *********, para que dentro del plazo de TRES DÍAS, comparezca ante la Notaría Pública que designe la parte actora, dentro de la jurisdicción que atañe a este órgano jurisdiccional, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble de mérito, a favor de la accionante, apercibida la parte demandada que en caso de no hacerlo, la Juzgadora la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

CUARTO: En términos del cuerpo de este fallo, previo a la escrituración correspondiente, se previene y se requiere a la parte actora a fin de que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** consigne ante este juzgado el saldo de ********* por concepto de remanente del precio que se fijó como postura para este remate y se notifique a la parte demandada para hacerle entrega de la misma, previa toma de razón y recibo que obre en autos.”

8.- No conviniendo la adjudicación anterior a la actora, por auto de cuatro de noviembre de dos mil

veinte, se señaló fecha para que tuviera verificativo el Remate en Tercera Almoneda sin sujeción a tipo, respecto del bien inmueble materia del juicio, convocándose a los acreedores como a los postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación.

9.- En diligencia de siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Remate en Tercera Almoneda sin sujeción a tipo, teniéndose por presentada a la parte actora, por conducto de su apoderada legal Licenciada ***** exhibiendo dos ejemplares del periódico "La Unión de Morelos" de fechas cinco y diecisiete ambos de marzo de dos mil veintiuno, así como dos ejemplares del Boletín Judicial números 7683 y 7690 que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de la misma data, en los que consta la publicación de los edictos ordenados; así como el certificado de libertad o gravamen correspondiente; no habiéndose presentado postor alguno a la diligencia, en la media hora concedida para tales efectos, la apoderada legal de la actora, realizó manifestaciones las cuales, se dijo serían tomadas en consideración en el momento procesal oportuno y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordena turnar los mismos para la aprobación del remate, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la aprobación de Remate en Tercera Almoneda, toda vez que proviene de las sentencias definitiva e interlocutorias pronunciadas en juicio, precisadas en los resultados de este fallo, encontrándose el juicio en período de ejecución, legitimando a la parte



PODER JUDICIAL

actora para su trámite y a la demandada para oponerse; lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 737, 740, 746 y 747 del Código Procesal Civil en vigor.

II.- De autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias del artículo 737 del Código Procesal Civil vigente, que establece:

“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 así lo determinen [...]”

Así como los numerales 740, 746 y 747 del mencionado Código, pues en autos fue exhibido el certificado de libertad o de gravamen emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que consta el gravamen que reporta el inmueble materia de la presente litis, en favor de la actora; asimismo se encuentra rendido y ratificado el dictamen pericial en materia de valuación, el perito designado por éste Juzgado ***** quien otorgó al inmueble rematado, un valor comercial de *****, bajo estas circunstancias, se tomó éste como base para la postura legal del bien inmueble hipotecado en primera almoneda, la que cubriera las dos terceras partes de dicha cantidad; en una segunda almoneda la que cubriera las dos terceras partes de dicha cantidad menos el veinte por ciento de la tasación y por último en una tercera almoneda sin sujeción a tipo, encontrándose exhibidos dos ejemplares del periódico “La Unión de Morelos” de fechas cinco y diecisiete ambos de marzo de dos mil veintiuno, así como dos ejemplares del Boletín Judicial números 7683 y 7690 que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de la misma data, en los que consta la publicación de los edictos ordenados; así

como el certificado de libertad o gravamen correspondiente.

Ahora bien, el artículo 751 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, menciona:

“No conviniendo al ejecutante ninguno de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo, que se llevará a cabo observándose el siguiente procedimiento: I.- 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; II.- 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; III.- Transcurridos veinte días sin que el deudor haya pagado o traído mejor postor, se aprobará el remate, mandando llevar a efecto la venta; IV.- Los postores a que se refiere este artículo, cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refieren los numerales anteriores; V.- Cuando dentro del plazo expresado se mejorare la postura, el Juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día, para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa; VI.- Cuando el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia a sus derechos o no se presentare a la licitación, se fincará el remate en favor del segundo; lo mismo se hará contra el primero, si únicamente el segundo se presente a la licitación; y, VII.- Si en la tercera subasta se hiciera postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, o alterando alguna condición, se comunicará al acreedor, el cual podrá pedir dentro de los seis días siguientes la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta, y si no hace uso de



PODER JUDICIAL

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

este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.”

Por último el numeral 752 del multicitado Código, señala: “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 este orden de ideas, atendiendo a que en la diligencia de remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo del bien inmueble rematado, efectuada el siete de abril de dos mil veintiuno, fue debidamente anunciada, sin comparecencia de la demandada *****, ni postor distinto alguno, no obstante encontrarse debidamente notificada, diligencia en la cual, concluido el término para admitir postores se concedió el uso de la palabra a la apoderada legal de la actora, quien realizó diversas manifestaciones solicitando que se fincara y adjudicara el remate, en favor de su poderdante, en la cantidad de *****

III.- En consecuencia, al haberse satisfecho los requerimientos necesarios para la pública subasta del bien inmueble rematado en los términos precisados en líneas anteriores, donde se colige que efectivamente a la diligencia de remate en tercera almoneda efectuada el siete de abril de dos mil veintiuno, encontrándose constancia de la publicación de los edictos ordenados en los medios informativos autorizados para ese fin, debidamente notificadas las partes sin comparecer la demandada *****, ni postor distinto alguno, en tal virtud, atenta a los preceptos legales que regulan concretamente el remate en tercera almoneda del bien inmueble en comento, los cuales se han satisfecho a cabalidad, resulta procedente

aprobar el remate en tercera almoneda del bien inmueble identificado como lote *****, Morelos, cuyos datos obran en el Juicio, por lo cual, adjudíquese el mismo en favor de la *****, el cual pasará libre de todo gravamen, por la cantidad de ***** que constituye la cantidad líquida de la deuda a cargo de la demandada en el presente juicio, robustecen la determinación previa el criterio federal del tenor siguiente:

ADJUDICACIÓN EN REMATE, AL ACREEDOR. VALIDEZ DE LA. El Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Distrito Federal, en la sección III del capítulo 5o., del título séptimo relacionado con la celebración de las almonedas, reglamenta tanto las actividades de los postores como las del ejecutante, y establece que en la primera subasta, si no concurren postores, el ejecutante puede solicitar la adjudicación por las dos terceras partes del precio de avalúo, o pedir segunda almoneda, en la cual el acreedor está capacitado de nuevo, para pedir la adjudicación por las dos terceras partes del ochenta por ciento del precio, o para recibir los bienes en administración, y si no opta por alguno de esos dos medios, puede provocar la tercera almoneda, sin sujeción a tipo, caso en el cual, si el postor ofrece cantidad inferior a las dos terceras partes del precio del inmueble que sirvió para la segunda almoneda, y el deudor, dentro de los veinte días siguientes, no liquida su adeudo, ni presenta persona alguna que mejore la postura, se aprobará el remate en los términos propuestos, y si la postura es admisible por el monto del precio, mas no en cuanto al modo de liquidarlo, el acreedor podrá pedir la adjudicación del inmueble, por las dos terceras partes del precio de la subasta. Si en la tercera subasta no se presenta postor alguno, el acreedor puede pedir la adjudicación por una cantidad inferior a esas dos terceras partes, de la misma manera que cualquier postor podría ofrecer una cantidad menor de dicho límite, pero esta solicitud así como la postura en su caso, **sólo puede aprobarse después de dar oportunidad al deudor, de liberar sus bienes o presentar mejor comprador, durante veinte días**, interpretación que no es contraria a lo dispuesto por el artículo 586 del propio ordenamiento, porque este precepto supone la existencia de una postura que satisface las dos terceras partes del precio, con la modalidad de no ser de contado o de alterar alguna otra condición, sin que tampoco valga en contrario, lo dispuesto por la fracción VI del



PODER JUDICIAL

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

artículo 596, porque rige para un evento en que no se ha llegado a la tercera almoneda; cuando en esta última subasta no hay postura alguna, el acreedor debe encontrarse en situación de adquirir la cosa objeto de la almoneda, en iguales condiciones que cualquier postor extraño, y por lo tanto puede pedir su adjudicación en pago, por la cantidad que le parezca bien, aun cuando sea inferior a las dos terceras partes del precio base de la segunda subasta, con la reserva arriba indicada; pues nada hace pensar que el sistema de la ley tenga el propósito de exigir forzosamente, que el acreedor pague las dos terceras partes, y por el contrario, si el artículo 575 permite al ejecutante tomar parte en la subasta y mejorar las posturas, lo coloca, en cuanto al precio que puede ofrecer, en las mismas condiciones que cualquier otro licitante; de otra manera el acreedor quedaría colocado en una situación inferior a la de los postores, lo que no tiene explicación jurídica, a más de que debe tenerse en cuenta que si en la segunda almoneda no se presentare postor, interesándose por el inmueble, y el acreedor ofreciere solamente una cantidad inferior a las dos terceras partes del precio, de admitirse que no debe aceptarse tal proposición, quedaría sin solución la diligencia de almoneda, con los consiguientes perjuicios para ambas parte. Quinta Época, Registro: 357505, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo LIII, materia Civil, página 1304.

Requírase a la parte demandada *****, para que dentro del plazo de TRES DÍAS, comparezca ante la Notaría Pública que designe la parte actora, dentro de la jurisdicción que atañe a este órgano jurisdiccional, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble de mérito, a favor de la accionante, apercibida la parte demandada que en caso de no hacerlo, la Juzgadora la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 96 fracción III, 99, 104, 105, 106, 504 y 506 del Código

Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- SE APRUEBA el Remate en Tercera Almoneda del bien inmueble identificado como lote *****, Morelos, cuyos datos obran en el presente juicio, en consecuencia:

TERCERO.- SE ADJUDICA el mismo en favor de *****, el cual pasará libre de todo gravamen, por la cantidad de ***** que constituye la cantidad líquida de la deuda a cargo de la demandada en el presente juicio.

CUARTO.- Requiérase a la parte demandada *****, para que dentro del plazo de TRES DÍAS, comparezca ante la Notaría Pública que designe la parte actora, dentro de la jurisdicción que atañe a este órgano jurisdiccional, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble de mérito, a favor de la accionante, apercibida la parte demandada que en caso de no hacerlo, la Juzgadora la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.
Así, lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos ante la **Tercera Secretaria** de Acuerdos,



Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien actúa y da fe.

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