



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; once de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver interlocutoriamente, respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido por ***** , en su carácter de apoderada legal del ***** parte actora, celebrado en el expediente **152/2014**, en contra de ***** e ***** , radicado en la Segunda Secretaría; y,

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

1.- Con fecha diecisiete de abril del año dos mil quince, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio, en la que se condenó a los demandados ***** , en su carácter de deudor principal e ***** en su carácter de deudor solidario, al pago de la cantidad de **\$198,295.54 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.)**, por concepto de capital adeudado del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenido en la escritura pública número ***** de ocho de octubre del año dos mil ocho.

2.- Con fecha veintiuno de mayo del dos mil quince, causó ejecutoria la sentencia definitiva dictada en el presente juicio, en virtud de que la misma no fue recurrida por ninguna de las partes.

3.- Por auto de veintitrés de septiembre del dos mil quince, se tuvo por presentada a la Licenciada *****

en su carácter de ***** informando que se realizó la inscripción de la cédula hipotecaria, quedando asentado en el folio real electrónico número ***** mismo que se mandó agregar a los presentes autos para los efectos legales correspondientes.

4.- Con fecha dieciocho de octubre del dos mil dieciocho, se concedió un plazo de cinco días al perito designado por la parte actora Licenciado *****, así como al perito designado por este Juzgado Arquitecto *****, para rendir su dictamen pericial en materia de valuación en relación al bien inmueble materia del presente juicio; asimismo, se requirió a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días designe perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo se le tendría por conforme con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado.

5.- En auto de fecha veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen del inmueble hipotecado en el presente juicio.

6.- En auto diverso de veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, el perito designado por este Juzgado exhibió su dictamen pericial, ordenando ratificar el mismo ante la presencia judicial, lo cual aconteció en fecha siete de diciembre del dos mil dieciocho, ordenando dar vista a las partes, para que en el plazo de TRES DÍAS manifestaran lo que a su derecho correspondiera, apercibidos que de no hacerlo se les tendría por



PODER JUDICIAL

conformes con el dictamen exhibido por el perito designado por este Juzgado.

7.- En fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, se tuvo al Licenciado *****, perito designado por la parte actora, emitiendo su dictamen pericial.

8.- Por auto de fecha trece de febrero de dos mil diecinueve, se hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada al no haber designado perito de su parte, teniéndole por conforme con el avalúo designado por este Juzgado; en el mismo auto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo del interrogatorio a los peritos en materia de valuación designados en autos.

9.- En diligencia de cinco de marzo de dos mil diecinueve, y ante la incomparecencia de las partes, seles tuvo por perdido su derecho para interrogar al perito designado por la parte actora; y en diversa diligencia de veintiséis de marzo del mismo año, se tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para interrogar al perito designado por este Juzgado.

10.- En auto de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de remate en primera almoneda, designándose como postura legal la que cubriera las dos terceras partes de \$367,000.00 (trescientos sesenta y siete mil pesos 00/100 m.n.); ordenando convocar postores mediante publicación de los edictos por dos veces de siete en siete días en el periódico estatal de

mayor circulación y en el boletín judicial; de la misma forma, se ordenó fijar los edictos en las oficinas fiscales y estrados del Juzgado de la ubicación del inmueble, es decir en el Municipio de *****, Morelos.

11.- En fecha once de mayo de dos mil veintiuno, de nueva cuenta se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de remate en primera almoneda, en términos de lo ordenado en auto de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve.

12.- Mediante auto de treinta de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al apoderado legal del ***** exhibiendo las publicaciones de los edictos respectivos.

13.- El siete de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda sobre el bien inmueble hipotecado, compareciendo la parte actora ***** por conducto de su apoderado legal Licenciado Eduardo ***** , haciendo constar que no comparecieron los demandados ***** E *****; por lo que al no haberse apersonado postores en términos de ley, al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver lo que en derecho proceda.

14.- En auto de cuatro de agosto de la presente anualidad, se tuvo por recibido el exhorto girado a fin de realizar las fijaciones de los edictos en las oficinas fiscales y estrados del Juzgado donde se ubica el inmueble hipotecado.



PODER JUDICIAL

15.- Ahora bien, la presente resolución se dicta haciendo uso del plazo de tolerancia previsto en el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, atento anterior atendiendo a la excesiva carga de trabajo existente en este Juzgado, dado que el mismo no se encuentra laborando al cien por ciento derivado de la pandemia causada por el virus SARS COV-2, y a goce de vacaciones del personal que cubrió el primer periodo vacacional del personal de este Juzgado; resolución que ahora se hace al tenor siguiente;

CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente aprobación del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **693** fracción I del Código Procesal Civil, que cita:

ARTÍCULO 693: 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.

En relación a lo dispuesto por el numeral 737 del citado ordenamiento legal que reza:

“ARTÍCULO 737: 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.”

Lo anterior resulta así, tomando en consideración que con fecha diecisiete de abril de dos mil quince, se dictó sentencia definitiva; sin que de autos se desprenda que la parte demandada ***** e *****, hayan realizado el pago del adeudo a que fueron condenados, por lo que en vía de ejecución forzosa se procedió al remate judicial del bien inmueble hipotecado materia del presente juicio identificado como UNA FRACCIÓN DEL PREDIO DENOMINADO ***** con superficie de DOSCIENTOS CINCO METROS NOVENTA CENTÍMETROS CUADRADOS; y las siguientes medidas y colindancias son: AL NORTE en veinte metros cincuenta centímetros, con Lote número uno AL SUR, en veinte metros cincuenta centímetros, con lote tres, AL ORIENTE, en once metros cuarenta y ocho centímetros, con calle Ingenio *****, AL PONIENTE, en ocho metros sesenta y ocho centímetros, con Lote número veintiuno, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****-1.

Ahora bien, obra en autos el dictamen del perito Arquitecto *****, designado por este Juzgado, y presentado el veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho (fojas 160-168 del principal), en el que le otorga un valor al inmueble embargado de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y el dictamen emitido por el Licenciado *****, perito designado por la parte actora y exhibido el treinta de enero de dos mil diecinueve (178 a 197 del principal), en el cual le otorga un valor de **\$367,000.00**



PODER JUDICIAL

(TRESCIENTOS SESENTA SIETE PESOS 00/100 M.N.).

De igual manera, se advierte de actuaciones que la parte actora, por conducto de su apoderado legal, exhibió el certificado de libertad o de gravamen de fecha **veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho** (fojas 156 y 158 del principal), expedido por la registradora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el bien raíz hipotecado en el presente juicio se encuentra registrado a nombre de la demandada *****.

Por último, obran los edictos publicados por la parte actora, por dos veces dentro de siete días, en el periódico “El Sol de Cuernavaca” y Boletín Judicial que se editan ambos en la capital del Estado, de fechas diez y veintiuno de junio de dos mil veintiuno, y la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el siete de julio del mismo año, a la cual únicamente compareció la parte actora por conducto de su apoderado legal, quien ante la falta de postores, solicitó que le fuera adjudicado a su representada **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, el inmueble objeto de remate en la cantidad establecida en la ley.

De la anterior relatoría, se advierte que no se observaron las normas esenciales del procedimiento de ejecución previstas en la ley de la materia, pues se advierte lo que a continuación se detalla:

En primer lugar, el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y exhibido por la ejecutante, data del **veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho**, por lo que es evidente que no refleja los gravámenes que pesan sobre el inmueble a la fecha en que se ordenó el remate, esto acorde con lo dispuesto por el artículo 746 del Código Procesal Civil en vigor para el estado de Morelos; pues entre el auto que fijó la fecha del remate emitido el once de mayo de dos mil veintiuno, y la fecha de expedición del certificado existe un lapso dos años y seis meses; por lo que de conformidad con el precepto legal mencionado en el párrafo inmediato anterior, debió ser actualizado para así estar en condiciones de citar a los posibles acreedores para que hicieran valer sus derechos y, en su caso, participaran en el remate.

Lo antes expuesto, se apoya en los criterios sostenidos por el Máximo Tribunal en las siguientes tesis, aunque analizando diversa legislación, sin embargo con identidad a la del Estado de Morelos:

Registro digital: 169220

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: V.2o.C.T.25 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1875

Tipo: Aislada

REMATE O VENTA JUDICIAL. PREVIO A SU VERIFICATIVO DEBE ACTUALIZARSE EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, CUANDO TRANSCURRE UN LAPSO CONSIDERABLE DESDE SU PREPARACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).



PODER JUDICIAL

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

La fracción I del artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora señala 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 ..."; por lo que ciertamente no se dispone en forma expresa, cómo debe actuarse procesalmente en los casos en que el diferimiento del remate o algún obstáculo diverso, provoquen el transcurso de un lapso excesivo, entre el auto que ordenó su preparación (que admite un primer certificado de gravámenes) y el día de la venta judicial; pero es menester considerar implícito en la norma el requisito de actualizar el certificado de gravamen, a fin de que abarque el periodo de la dilación, como salvaguarda de la certeza y seguridad jurídicas que deben imperar en la tramitación del remate judicial, pues la intención del legislador fue evitar la indefensión de los acreedores que hubiesen adquirido derechos sobre el bien embargado. Lo anterior, por las circunstancias objetivas y subjetivas que se generan en la venta. En relación a las objetivas, pudiera acontecer que por el transcurso del tiempo, el precio establecido en el avalúo cambiara notoriamente por cualquier motivo y, lo que se pretende con el avalúo es que el bien se venda con base en un valor real y vigente, evitando que el remate resulte un acto injusto y una fuente de enriquecimiento fundada en la carencia de capacidad económica, o bien, que se verifique a pesar de que por alguna razón haya disminuido el valor de la cosa; por ende, es recomendable que se presente un nuevo avalúo para tener certeza del valor real del inmueble. Referente a las circunstancias subjetivas, por los diversos acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes y que pudieran tener derechos sobre el bien embargado, para darles oportunidad de intervenir en esa fase de ejecución y ejercer sus derechos, ya que el interés jurídico tutelado es evitar que se les deje en estado de indefensión; de ahí que cuando medió un lapso considerable entre la fecha en que se inicia el trámite de preparación del remate y aquella en que se efectúa, de conformidad con la fracción I del artículo 457 del ordenamiento legal en comento, se debe recabar un certificado que abarque tal periodo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 81/2008. Caín Contreras Aldecoa. 11 de junio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Esteban Álvarez Troncoso. Secretaria: Dulce María Rodríguez Talavera.

Época: Décima Época
Registro: 2011436
Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 29, Abril de 2016, Tomo II

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. CIII/2016 (10a.)

Página: 1139

REMATE. MECANISMOS PARA PROTEGER LOS INTERESES DE LOS ACREEDORES PREFERENTES.

Los artículos 472 y 473 del Código Federal de Procedimientos Civiles prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, los cuales incluyen el llamamiento de los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes y el respeto a la prelación de créditos. Ahora bien, el juez debe ordenar que se solicite y se exhiba un certificado, ya sea de gravámenes, o de libertad de gravámenes, del inmueble sujeto a remate emitido por el Registro Público de la Propiedad y, sólo hasta obtenerlo debe iniciar el procedimiento de remate. Lo anterior tiene como finalidad que el juzgador y las partes tengan conocimiento de la existencia de otros acreedores con derechos preferentes sobre la finca embargada, como es el caso de aquellos con hipoteca inscrita con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate, para no dejarlos en estado de indefensión, pues a dichos acreedores se les otorga el carácter de terceros interesados en el procedimiento de ejecución. Por ello, quienes aparezcan en dicho certificado deben ser llamados al procedimiento para que hagan valer lo que consideren pertinente a fin de garantizar su derecho; entre otras cuestiones, pueden asegurarse de que el inmueble sea valuado adecuadamente, con la finalidad de preservar su valor económico. Además, en aquellos supuestos en los que se concrete la venta judicial y se adjudique el inmueble a un tercero, la cantidad obtenida en contraprestación quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca. En efecto, el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble debe destinarse, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, en atención a la fecha de su registro.

Contradicción de tesis 331/2014. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 8 de julio de 2015. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo



PODER JUDICIAL

Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia toda vez que no contiene el tema de fondo que se resolvió en la contradicción de tesis de la cual deriva.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de abril de 2016 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Registro digital: 193584

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI.2o.C.184 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Agosto de 1999, página 734

Tipo: Aislada

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. DEBE SER COETÁNEO AL REMATE (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 596 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 596 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla dice: "Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al registro el relativo al periodo transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en que se solicite.". Del texto anterior, se concluye que el interés jurídico tutelado es evitar que se deje en estado de indefensión a los diversos acreedores que tengan derechos sobre los bienes inmuebles embargados en el juicio en que se van a rematar, para darles oportunidad de intervenir en el avalúo y subasta de los mismos, o en su caso, hacer valer sus derechos preferentes, de ahí que una correcta interpretación del citado precepto legal permite establecer que, si media un lapso excesivo entre el avalúo y el remate, el Juez debe recabar un certificado que abarque tal periodo, pues es claro que el certificado de gravámenes debe ser coetáneo al remate, para no dejar en estado de indefensión a los acreedores que en ese lapso hubiesen adquirido o tuvieren derechos sobre los bienes embargados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 227/99. Banco de Crédito Rural del Istmo, S.N.C. 7 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: José Mario Machorro Castillo, secretario de tribunal en funciones de Magistrado por ministerio de ley, en

términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, junio de 1997, página 728, tesis XV.1o.27 C, de rubro: "CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBE SER COETÁNEO AL REMATE (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 552 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).".

En segundo término, el avalúo presentado por el perito designado por la parte actora, respecto del bien raíz embargado, **no fue notificado a las partes intervinientes** a fin de que concurrieran al Juzgado a imponerse de el, tal y como se realizó con el avalúo emitido por el perito designado por este Juzgado, pues con tal notificación se busca que los que deben intervenir sepan de la rendición del avalúo y se enteren de los términos en que fueron emitidos, y así en su caso puedan interrogar a los peritos en términos de lo dispuesto por el artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por último, para la venta judicial, el valor que sirvió de base para fijar la postura legal, se determinó considerando el avalúo rendido por el perito designado por la parte actora, esto es, el Licenciado *****, quien emitió su dictamen desde el **veintiuno de enero de dos mil diecinueve**, y si bien es cierto que el Código Procesal Civil en vigor para el estado de Morelos no contiene disposición expresa en el sentido de que los avalúos deben tener cierta vigencia a la fecha en que se anuncia la venta judicial o se celebra el remate, y en todo caso, el Juez del proceso no está obligado a recabar la



PODER JUDICIAL

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

valuación de los bienes embargados para su remate, puesto que esa circunstancia le corresponde a las partes; también cierto es que cuando la parte que obtuvo sentencia favorable en un juicio, solicita el remate de los bienes embargados por considerar que se encuentra determinado su precio, el Juez esta constreñido a corroborar esa situación y, en caso afirmativo, analizar la posibilidad de su variación a consecuencia del transcurso del tiempo, entre el momento en que se determinó el precio y aquél en el que se pretende señalar la fecha para el remate, pues es evidente que el valor del bien ha variado desde la fecha en el perito designado por este Juzgado rindió su avalúo (veintiuno de enero de dos mil diecinueve) y la fecha en que se anunció el remate (once de mayo de dos mil veintiuno), pues transcurrieron mas de dos años entre una fecha y otra.

En tal virtud, es evidente que no debió servir como base el valor dado desde hace más de dos años al bien raíz embargado al no encontrarse apegado a la realidad. Lo anterior, tal y como se sustenta en las siguientes tesis:

Época: Décima Época
Registro: 2011437
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 29, Abril de 2016, Tomo II
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. CII/2016 (10a.)
Página: 1140

REMATE O VENTA JUDICIAL. EL JUZGADOR DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO PARA TODAS LAS PARTES INVOLUCRADAS.

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, 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. Ahora bien, uno de los principios del remate judicial, es el de "mayor beneficio para todas las partes involucradas", lo que se traduce, entre otras acciones, en que el juzgador que lleva a cabo la venta judicial debe intentar que el precio en el que se finque el remate sea lo más elevado posible, en el menor tiempo posible, ya que de lo contrario, si el remate se prolonga más de lo necesario, el valor del bien inmueble es susceptible de reducirse en cada almoneda, lo cual no causa beneficio a ninguna de las partes en el procedimiento de ejecución.

Contradicción de tesis 331/2014. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 8 de julio de 2015. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia toda vez que no contiene el tema de fondo que se resolvió en la contradicción de la cual deriva.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de abril de 2016 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En las apuntadas consideraciones, no es de aprobarse el remate y por tanto tampoco es posible adjudicar el bien inmueble embargado en el presente juicio, en los términos en los que pretende la parte actora, pues no se observaron las formalidades del procedimiento previstas por la ley, y con ello se causaría



PODER JUDICIAL

perjuicio al ejecutado en virtud de que no se estaría adjudicando el inmueble en un precio justo que lo libre en la misma proporción de sus obligaciones y además se podría causar un perjuicio al diversos acreedores que pudieran desprenderse de la actualización del certificado de libertad o de gravamen.

De igual forma, no pasa desapercibido que la audiencia de remate celebrada el día siete de julio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo sin que en dicha fecha obrara de autos que efectivamente se hubieren realizado la fijación de los edictos en las oficinas fiscales y estrados del Juzgado del lugar de ubicación del inmueble sujeto a remate.

En tal virtud, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en su oportunidad y en la forma debida.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 99, 105, 106 y 752 del Código Procesal Civil vigor, es de resolverse y se resuelve:

RESUELVE:

PRIMERO: No se aprueba el remate y en consecuencia tampoco la adjudicación a favor de la parte actora ***** solicitada en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el siete de julio de dos mil veintiuno.

SEGUNDO: Se dejan a salvo los derechos de la actora para para que los haga valer en su oportunidad y en la forma debida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

/*

En el caso concreto, se cumplió con lo dispuesto por los artículos **746** y **747** del Código Procesal Civil del Estado, al haberse fijado como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de **\$367,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, siendo éste el valor pericial mas alto asignado por el perito designado por la parte actora, Licenciado Jorge Lizarraga Trujillo, y al haberse dado debida publicidad del Remate en el Periódico “El Sol de Cuernavaca” y Boletín Judicial que se edita en este Tribunal, así como en las oficinas fiscales y estrados del Juzgado del lugar donde se encuentra la ubicación del inmueble hipotecado, además de haberse exhibido el certificado de libertad de gravamen correspondiente, y en éste sentido los citados preceptos legales rezan:

“ARTÍCULO 746: 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.

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

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.”

“ARTÍCULO 747: 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



PODER JUDICIAL

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.”.

Ahora bien, la parte actora, exhibió el certificado de libertad de gravamen de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el cual consta que el propietario del inmueble identificado como Lote 31, Manzana 23 C.P 62780, ubicado entre los Municipios de Jojutla y Zacatepec Colonia Lazaro Cardenas en Zacatepec de Hidalgo, con una superficie de 205.90 M2, debidamente inscrito en el Instituto de Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el folio real electrónico inmobiliario ***** (cincuenta y cinco mil ciento cinco), objeto del remate es propiedad de ***** , obrando como gravamen únicamente la hipoteca y cédula hipotecaria derivadas del presente juicio; en consecuencia a dicha documental se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que se trata de documento público, ya que cubre los requisitos establecidos en el artículo **437**

de la Legislación antes invocada, así mismo se fijó como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$367,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, siendo éste el valor pericial más alto, asignado por el perito designado por la parte actora, Licenciado **Jorge Lizarraga Trujillo**.

Una vez hecho lo anterior, se sacó el bien en pública subasta convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el periódico de mayor circulación, en el Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal, así como la fijación de los mismos en las oficinas fiscales y puertas del juzgado del lugar de ubicación del inmueble, es decir en el Municipio de Zacatepec, Morelos; consecuentemente, el día siete de julio de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de remate en primera almoneda, por lo que se procede a realizar el análisis respectivo de la citada diligencia, de conformidad con el numeral **749** de la Ley Adjetiva Civil.

En este orden de ideas, tomando en consideración que a la audiencia de remate en primera almoneda no compareció postor alguno, así como tampoco compareció la parte demandada, no obstante de encontrarse legalmente notificada, consecuentemente y habiéndose cumplido en su totalidad los requisitos previstos en los artículos **746** y **747** de la Ley Adjetiva Civil, ya que se rindió el peritaje respectivo del bien inmueble hipotecado y se hicieron las publicaciones de los edictos en el Boletín Judicial, así como en el periódico “El Sol de Cuernavaca”, y fijación de los



PODER JUDICIAL

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

mismos en oficinas fiscales y Estrados del Juzgado de la localidad donde se encuentra en bien inmueble, una vez transcurrido el tiempo fijado por el artículo **748** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, al haberse agotado dicho lapso y no haber comparecido postor alguno, la parte actora en uso de la palabra solicitó lo siguiente: *“...Que toda vez que ha transcurrido el plazo para que comparezcan los postores a la presente audiencia y al no presentar alguno, con fundamento en el artículo 748 fracción VII del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos vigente, solicito se adjudique a favor de mi representado el bien inmueble materia de la presente audiencia por la cantidad establecida por la ley, respecto del bien inmueble identificado como: Fracción del predio denominado “*****” numero treinta y uno UBICADO ENTRE LOS MUNICIPIOS DE JOJUTLA Y ZACATEPEC, COLONIA LÁZARO CÁRDENAS EN EL MUNICIPIO DE ZACATEPEC MORELOS con superficie de CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS; y las siguientes medidas y colindancias; asimismo y toda vez que el valor del inmueble no es suficiente para cubrir la totalidad de la deuda a mi representado solicito se dejen también a salvo los derechos para poderlo ejercitar la acción de cobro por la vía y forma correspondiente...”*

En este orden de ideas, mediante sentencia definitiva, se condenó a la parte demandada ***** e ***** en su carácter de deudora principal y deudor solidario respectivamente a pagar la cantidad de **\$198,295.54.00 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 54/100 M. N.)**, por concepto de capital adeudado del contrato de

mutuo con interés y garantía hipotecaria; así como al pago de intereses ordinarios y moratorios.

En esa tesitura, atendiendo a la petición realizada por el actor, y al haberse reunido todos los requisitos legales para la celebración del remate en Primera Almoneda y al no haber comparecido postor, **debe aprobarse y se aprueba el remate en primera almoneda** respecto del bien inmueble hipotecado, identificado _____ como

*****, bajo el folio electrónico real número ***** (cinco cinco uno cero cinco guión uno), propiedad de ***** , **adjudicándolo a la parte actora INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, por la cantidad de **\$244,666.66 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, cantidad que corresponde a las dos terceras partes de la cantidad de \$367,000.66 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS 66/100 M.N.).

Ahora bien, y toda vez que la cantidad adeudada por la parte demandada es únicamente la cantidad de \$198,295.54.00 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 54/100 M. N.), y la cantidad por la que se adjudicó lo es \$244,666.66 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.), resulta un **remanente a favor de la parte demandada** por la cantidad de **\$46,371.12 (CUARENTA**



PODER JUDICIAL

Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.).

Precisado lo anterior, **requiérase** a la parte **actora** para que una vez que cause ejecutoria la presente resolución dentro del término legal de **CINCO DÍAS** exhiba ante este Juzgado mediante certificado de entero, la cantidad antes citada a favor de la parte demandada, **apercibida** que de no hacerlo quedará sin efecto la adjudicación realizada.

Asimismo, hecho que sea lo anterior, **requiérase a la parte demandada**, para que comparezca a la Notaria de elección del actor, a otorgar la firma de la escritura de adjudicación, apercibida que en caso de no hacerlo la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecto el inmueble que materia de la presente, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS.**

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 99, 105, 106 y 752 del Código Procesal Civil vigor, es de resolverse y se resuelve:

RESUELVE:

PRIMERO. se aprueba el remate en primera almoneda celebrado en fecha siete de julio de dos mil veintiuno; por ende **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble identificado como ***** , registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico ***** , en la cantidad de **\$244,666.66 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, cantidad que resulta ser el equivalente a las dos terceras partes de la cantidad de \$367,000.00 (trescientos sesenta y siete mil pesos 00/100 m.n.) en la cual fue valuado el inmueble materia del presente remate; por lo que **es en ésta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor** de la parte **actora** ***** .

TERCERO.- Al resultar un **remanente a favor de la parte demandada** por la cantidad de **\$46,371.12 (CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.)**, **requiérase** a la parte **actora** para que una vez que cause ejecutoria la presente resolución dentro del término legal de **CINCO DÍAS** exhiba ante este Juzgado mediante certificado de entero, la cantidad antes citada a favor de la parte demandada, **apercibida** que de no hacerlo quedará sin efecto la adjudicación realizada.

CUARTO.- Se requiere a la parte demandada ***** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su



PODER JUDICIAL

acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, la titular de éste Juzgado firmará en su rebeldía.

QUINTO.- Se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre a la parte actora *****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien actúa y da fe.

