



PODER JUDICIAL

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

V I S T O S para resolver interlocutoriamente sobre la **aprobación de remate en Tercera Almoneda**, en los autos del expediente **314/2013**, relativo al Juicio Especial Hipotecario, promovido por el **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** por conducto de su Apoderado Legal contra **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, radicado en la Tercera Secretaría; y,

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

1.- Con fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, en cuyo punto **resolutivo Segundo** se declaró **PROCEDENTE la EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA VÍA**, hecha valer por la parte demandada, como consecuencia lógica, no hubo lugar al estudio de las demás excepciones opuestas, por consiguiente, se dejaron a salvo los derechos de la actora para que lo hiciera valer en vía y forma correspondiente.

2.- Mediante auto de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis fue admitido el **recurso de apelación** en contra la sentencia definitiva de dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, en efecto devolutivo, interpuesto por el apoderado legal de la parte actora; turnándose los autos

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

originales al Superior Jerárquico, mismo que fue resuelto mediante sentencia de cinco de julio de dos mil dieciséis, confirmando la sentencia impugnada.

3.- Por auto de fecha nueve de agosto de dos mil dieciséis, este Juzgado tuvieron por recibidos los autos originales, así como testimonio de la resolución de cinco de julio de dos mil dieciséis dictada por la Primera Sala de este H. Tribunal Superior de Justicia, cuyo punto **resolutivo Primero confirmó** la sentencia materia de alzada.

4.- El once de agosto de dos mil dieciséis, la Magistrada Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en aptitud de dar trámite correspondiente al juicio de amparo directo interpuesto por los apoderados legales de la parte actora, solicitó remitir los autos originales del presente juicio, los cuales fueron remitidos mediante oficio número **1493**; por otra parte, la Secretaría de Acuerdos de la Sección de Amparos Mixta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, mediante oficio **575**, en cumplimiento al requerimiento al Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito, solicitó remitir si existían pruebas resguardadas por separado u obraran en el archivo o seguro secreto de este juzgado, dando cumplimiento mediante oficio 1667 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis.



PODER JUDICIAL

5.- Mediante auto de diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, con motivo del juicio de Amparo Directo **20/17-1º**, promovido por el apoderado legal de la parte demandada, contra actos de esta Autoridad, se ordenó rendir el informe justificado, el cual fue remitido mediante oficios 586 y 587 de fecha diecisiete de marzo de dos mil diecisiete; mediante auto de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, se tuvo al Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito, haciendo del conocimiento a este Juzgado la admisión de la demanda de amparo directo, quedando registrada con el número 237/2017.

6.- Por auto de veintidós de noviembre de dos mil diecisiete, la Magistrada Presidenta de la Primea Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se le tuvo devolviendo los autos y documentos originales del expediente que se actúa, ejecutoria de amparo del veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete, ejecutoria de amparo de veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete y, sentencia de nueve de febrero de dos mil diecisiete, dictada en cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo civil número **1012/2016**, por los Magistrados integrantes de la Primera Sala del Superior de Justicia del Estado de Morelos, en la cual se resolvió lo siguiente: "**PRIMERO:** En cumplimiento a la ejecutoria de amparo civil 1012/2016, del índice del Tribunal Colegiado en materia Civil del Décimo Octavo Circuito, se dejó insubsistente la resolución de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis. **SEGUNDO:** Se **REVOCA** en todas y cada una de sus partes la sentencia definitiva de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, motivo de la apelación, por las consideraciones y fundamentos

que se encuentra contenidos en la presente resolución, debiendo quedar en los términos siguientes:

“...**PRIMERO:** La parte actora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, acreditó la acción ejercitada en contra de “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**”, quien no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer, por las razones que han quedado expuestas en la presente resolución, consecuentemente, **SEGUNDO:** Se declara el vencimiento anticipado del plazo fijado en el contrato de crédito simple para instalaciones físicas con garantía hipotecaria, celebrado entre la parte actora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** y la demandada “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**”, mismo que se hizo constar mediante contrato privado inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico inmobiliario número *****”. **TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior se condena a la demandada “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**” al pago de la cantidad de \$1,000.000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N), lo anterior por concepto de suerte principal. **CUARTO.-** Se condena al demandado “**LAS JICARAS DE TLALTENCHI S.P.R. DE R.I.**” al pago de intereses ordinarios correspondientes al **9%** anual sobre saldo insoluto, así como al pago de los intereses moratorios generados desde la fecha en que incurrió en mora, es decir, el día trece de junio de dos mil trece, hasta que se dé la total liquidación del adeudo a razón del **8.49% ocho punto cuarenta y nueve por ciento anual**, sobre el saldo insoluto de la suerte principal, ambos pactados en el contrato de apertura de crédito simple para instalaciones físicas con garantía hipotecaria. Se concede a la demandada un plazo de **cinco días** contados a partir de que se haya causado ejecutoria, para que en forma voluntaria de cumplimiento con la anteriormente condenado; en caso contrario procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora previa liquidación que se formule. **QUINTO:** Se condena a la demandada “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**” al pago de gastos y costas originados por la presente instancia...”

Es importante hacer mención, que de los cuadernillos que integran la presente causa civil se desprende los incidentes incidente de liquidación de intereses ordinarios y moratorios y el incidente de gastos y costas, de los que se advierte lo siguiente:

- Relativo al incidente de liquidación de intereses ordinarios y moratorios, promovido por el **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** por conducto de su Apoderado Legal y en contra de **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.;**



PODER JUDICIAL

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

en fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, se dictó sentencia interlocutoria, en la que condeno a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$497.633.32 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N)** por concepto de intereses ordinarios calculado del trece de noviembre de dos mil doce al uno de junio de dos mil dieciocho, más los que se sigan generando, así como al pago de la cantidad de **\$515,112.50 (QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO DOCE PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorios, calculados del trece de junio de dos mil trece, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo; cantidad que deberá ser tomada en consideración al momento de llevar a cabo el remate de bien inmueble materia de este juicio.

- Por cuanto al incidente de gastos y costas, promovido por el **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** por conducto de su Apoderado Legal y en contra de **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, en fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, se dictó sentencia interlocutoria, en la que condeno a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$2,900.00 (dos mil novecientos pesos 00/100 M.N)**, por concepto de gastos; que deberá ser tomada en consideración al momento de llevar a cabo el remate de bien inmueble materia de este juicio.

7.- El quince de febrero de dos mil dieciocho, se tuvo a los Licenciados *****, en su carácter de Apoderados Legales del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo (**FONDO MORELOS**), parte actora, personalidad reconocida mediante instrumento notaria número 4,421, de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe de la Licenciada **MARIA JULIA BUSTILLO ACOSTA**, Notario Público número dos de la Octava Demarcación Notaria del Estado de Morelos, así mismo se les tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que indica, revocando a las personas autorizadas con anterioridad.

8.- En acuerdo de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, la sentencia de nueve de febrero de dos mil diecisiete, causo ejecutoria por ministerio de Ley.

9.- El veintiséis de junio de dos mil dieciocho, se tuvo al Licenciado *****, Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo dictamen pericial, emitido por el Ingeniero *****, el cual se ordenó ratificar para los efectos legales procedentes, ratificación que se tuvo por cumplimentada tal y como se desprende de la comparecencia de trece de julio de dos mil dieciocho.

10.- Con fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se ordenó requerir al Arquitecto *****, y al Ingeniero *****, en su carácter de peritos en materia de valuación, para que en el plazo de **CINCO DIAS**,



PODER JUDICIAL

actualizaran el dictamen emitido en autos, toda vez que los exhibidos en autos son de abril de dos mil dieciséis y junio de dos mil dieciocho, de igual manera se ordena requerir a la parte actora, para el efecto de que exhibiera el certificado de libertad o gravamen.

11.- En acuerdo de ocho de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo al Ingeniero ***** , perito designado por la parte actora, por hechas sus manifestaciones, ordenándose ratificar el dictamen, determinación que se tuvo por cumplida tal y como se desprende de la comparecencia de ocho de febrero de dos mil diecinueve, por lo que por auto de ocho de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo por presente al Ingeniero ***** , emitiendo el dictamen pericial encomendado.

12.- El ocho de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora, exhibiendo un certificado de libertad de gravamen y por otra parte, se ordenó requerir al perito designado por este Juzgado así como el designado por la parte actora, para que en el plazo de **CINCO DIAS**, actualizaran los dictámenes exhibidos en autos.

13- Mediante acuerdo de diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, y atenta las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la actora, y toda vez que el Ingeniero ***** , perito designado por la actora, exhibió su dictamen, mediante escrito de cuenta **1229**, de ocho de

febrero de dos mil diecinueve y en razón de que el mismo se encuentra actualizado, dicho dictamen se tomaría en cuenta al momento procesal oportuno en favor de la parte actora. Por otra parte, y al referir que el actor en el presente asunto es acreedor en el expediente **313/2013**, de la primera Secretaria de este Juzgado, se le tuvo a dicho acreedor conforme y adhiriéndose al dictamen emitidos por el perito designado por la parte actora.

14.- El veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo al Arquitecto *****, perito designado por este Juzgado, actualizando su dictamen que le fue requerido mediante auto de ocho de mayo de dos mil diecinueve, el cual se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes, mismo que fue ratificado mediante comparecencia de dos de julio de dos mil diecinueve.

15.- El seis de agosto de dos mil diecinueve, y previo proveer respecto de la audiencia de remate, se señaló día y hora hábil para la junta de peritos, la cual tuvo verificativo el diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de los peritos Arquitecto *****, designado por este Juzgado y el Ingeniero *****, designado por la actora y al estar preparada la misma, se procedió a su desahogo y ante la incomparecencia de la parte actora y demandada, se les tuvo por perdido su derecho para cuestionar a los peritos comparecientes.



PODER JUDICIAL

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

16.- En acuerdo de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el Remate en Primer Almoneda, respecto del bien inmueble motivo de la litis, identificado como ***** , siendo postura legal las dos tercera partes de la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, valor pericial más alto asignado al inmueble, ordenándose la publicación de los edictos en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que ordenara a quien correspondiera, fijar los edictos en las Oficinas Fiscales de Jojutla, Morelos, así como en los Estrados de ese Juzgado.

17.- Por acuerdo de doce de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó dejar sin efectos la audiencia señalada en auto de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, y en consecuencia se señaló nuevo día y hora para que tuviera verificativo el Remate en Primer Almoneda, respecto del bien inmueble motivo de la litis, identificado como ***** , siendo postura legal las dos tercera partes de la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, valor pericial más alto asignado al inmueble, ordenándose la publicación de los edictos en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que se edita en este

Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que ordenara a quien correspondiera, fijar los edictos en las Oficinas Fiscales de Jojutla, Morelos, así como en los Estrados de ese Juzgado.

18.- El veinte de febrero de dos mil veinte, se tuvo a la **M. en D. LORENA GALINDO ARIZMENDI**, Juez Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, remitiendo el exhorto **10/20020-3**, debidamente diligenciado, el cual se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

19.- El veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se tuvo por exhibida la publicación de los edictos de veinticuatro de enero y seis de febrero de dos mil veinte, tanto en el boletín judicial como en el periódico la Unión de Morelos mismos que se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

20.- El veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el Remate en Primer Almoneda, a la cual compareció la parte actora, haciéndose constar la incomparecencia de parte demandada; en la que ante la incomparecencia de postor alguno, la parte actora solicitó se turnara el procedimiento a la Segunda



PODER JUDICIAL

Almoneda, señalándose para tal efecto día y hora para la celebración de la misma.

21.- En diversos acuerdos de quince de octubre de dos mil veinte, se tuvo a la **M. en D. LORENA GAINDO ARIZMENDI**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, remitiendo exhorto debidamente diligenciado, y al Apoderado de la parte actora exhibiendo los ejemplares del periódico "La unión de Morelos" así como del Boletín Judicial de fechas veintiocho de septiembre y siete de octubre de dos mil veinte, por lo que el diecinueve de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo el Remate en Segunda Almoneda, a la cual compareció la parte actora, haciéndose constar la incomparecencia de parte demandada; en la que ante la incomparecencia de postor alguno, la parte actora solicito se turnara el procedimiento a la Tercer Almoneda, señalándose para tal efecto día y hora para la celebración de la misma.

24.- En acuerdo de dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, y atento cuerdo 023/2020, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte, emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, acordaron que en torno a la situación sanitaria por lo que atraviesa el país, CORONAVIRUS (COVID-19) decidieron suspender las actividades jurisdiccionales, sin embargo se estableció que se reanudarían las labores hasta que cambiara el color de semáforo en riesgo, y al

desprenderse que no encontramos en semáforo naranja, y al advertirse que no se encuentra preparada la audiencia señalada en auto de diecinueve de octubre de dos mil veinte, se dejó sin efectos la fecha señalada y se señaló nuevo día y hora para que tuviera verificativo la Tercer Almoneda, del bien inmueble identificado como *********, por lo que se convocó a postores mediante edictos, siendo postura legal la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, valor pericial más alto asignado al inmueble, sin sujeción a tipo, ordenándose la publicación de los edictos en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que ordenara a quien correspondiera, fijar los edictos en las Oficinas Fiscales de Jojutla, Morelos, así como en los Estrados de ese Juzgado.

25.- En acuerdo de doce de mayo de dos mil veintiuno, se tuvieron por exhibidas la primera y segunda publicación en el periódico "La unión de Morelos" y en el Boletín Judicial, de fechas veintiuno de abril y cuatro de mayo de dos mil veintiuno, las cuales se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

26.- El doce de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **ADRIANA(sic) ARTEAGA**



PODER JUDICIAL

DIRZO, devolviendo exhorto **273/2021-3**, debidamente diligenciado, mismo que se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

27.- El catorce de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Remate en Tercera Almoneda, en la cual se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada, y de postor alguno que pujara respecto del inmueble a remate, solicitando la actora la adjudicación del inmueble materia del remate sin sujeción a tipo, se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente.

28.- En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para sentencia ordenada en acuerdo dictado en la audiencia de remate de fecha catorce de mayo de dos mil veintiuno, tomando en consideración que se omitió dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 751 fracción II del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos, por lo que se ordenó notificar a la demandada el precio ofrecido por la actora y acreedora, concediéndole un plazo legal de **VEINTE DÍAS**, a efecto de que pagara la suma ofrecida por el ejecutante liberando el bien materia del remate, o en su caso presentara persona alguna que mejorare la postura y se **apercibió a la demandada que caso de no dar cumplimiento en el plazo concedido**, se dictara sentencia en los términos de ley.

29.- En acuerdo de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, y atenta la certificación secretarial, de la cual se advertía que había transcurrido el plazo concedido a la parte demandada para dar cumplimiento al auto de dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se turnaron los autos para dictar sentencia.

30.- El veinticinco de junio de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación de sentencia ordenada en acuerdo de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, dada la imprecisión de las cantidades señaladas por la actora para ser tomadas para la adjudicación del inmueble materia del remate, contenidas en las resoluciones que tienen el carácter de cosa juzgada tanto en el expediente **313/2013-1** y **314/2013-3** por lo que, se ordenó requerir a la accionante a efecto de que aclarara las mismas.

31.- Mediante acuerdo de veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de Actoral, haciendo la aclaración de las cantidades a que fue condenada la parte demandada y, por así permitirlo, se turnaron los autos para dictar sentencia correspondiente, la cual es del tenor siguiente:

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



PODER JUDICIAL

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

I.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 623, 689, 737, 747, 751 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II. En principio a fin de resolver el presente asunto, es pertinente transcribir el contenido del numeral **737** del Ordenamiento Legal antes invocado, el cual establece lo siguiente:

“ARTICULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.”

Así mismo, el dispositivo **738** del Ley Adjetiva Civil, que establece:

“ARTICULO 738.- Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. La venta o adjudicación no podrá ordenarse sino después de transcurridos diez días del embargo, con excepción de los casos en que se trate de dinero efectivo o de bienes susceptibles de rápido demérito o de deterioro. En el primer caso, puede hacerse desde luego la adjudicación al acreedor, si se trata de ejecución de sentencia; y en el segundo, deberá autorizarse inmediatamente la venta por conducto del depositario o de la persona que determine el Juez, sin avalúo ni subasta y en las mejores condiciones que puedan lograrse en el mercado.”

Por su parte, el arábigo **739** de la legislación antes citada prevé:

“ARTICULO 739.- Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento.”

De igual manera, el precepto **747** fracciones I y VII y **748** fracción VII del Código Procesal Civil en vigor, que señalan:

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

“ARTICULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: ... VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.”

Los anteriores preceptos legales establecen en primer término, que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un avalúo (el cual se practicará de acuerdo a las reglas de la prueba pericial), la exhibición del certificado de libertad o de gravamen del inmueble, la publicación de los edictos para dar difusión al remate y que puedan concurrir postores, etcétera. Asimismo, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo y se haya fijado en la última



PODER JUDICIAL

almoneda, más el veinte por ciento, por tratarse de Tercera Almoneda.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de las constancias procesales que integran los autos y de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria el inmueble identificado como *****.

También consta en autos que la sentencia de nueve de febrero de dos mil diecisiete, dictada en cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo civil número **1012/2016**, por los Magistrados integrantes de la Primera Sala del Superior de Justicia del Estado de Morelos en la que en su segundo punto resolvió al tenor siguiente:

SEGUNDO: Se **REVOCA** en todas y cada una de sus partes la sentencia definitiva de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, motivo de la apelación, por las consideraciones y fundamentos que se encuentra contenidos en la presente resolución, debiendo quedar en los términos siguientes:

“...**PRIMERO:** La parte actora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, acreditó la acción ejercitada en contra de “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**”, quien no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer, por las razones que han quedado expuestas en la presente resolución, consecuentemente, **SEGUNDO:** Se declara el vencimiento anticipado del plazo fijado en el contrato de crédito simple para instalaciones físicas con garantía hipotecaria, celebrado entre la parte actora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** y la demandada “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**”, mismo que se hizo constar mediante contrato privado inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico inmobiliario número *****”. **TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior se condena a la demandada “**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**” al pago de la cantidad de \$1,000.000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N), lo anterior por concepto de suerte principal. **CUARTO.-** Se condena al demandado “**LAS JICARAS DE TLALTENCHI S.P.R. DE R.I.**” al pago de intereses ordinarios correspondientes al **9%** anual sobre saldo insoluto, así como al pago de los intereses moratorios generados desde la fecha en que incurrió en mora, es decir, el día trece de junio de dos mil trece,

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

*hasta que se dé la total liquidación del adeudo a razón del **8.49% ocho punto cuarenta y nueve por ciento anual**, sobre el saldo insoluto de la suerte principal, ambos pactados en el contrato de apertura de crédito simple para instalaciones físicas con garantía hipotecaria. Se concede a la demandada un plazo de **cinco días** contados a partir de que se haya causado ejecutoria, para que en forma voluntaria de cumplimiento con la anteriormente condenado; en caso contrario procedase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora previa liquidación que se formule. **QUINTA:** Se condena a la demandada "**LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**" al pago de gastos y costas originados por la presente instancia..."*

En mérito de lo anterior, se advierte que en su resolutive Tercero, cuarto y quinto se condenó a la parte demandada **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, al pago de la cantidad de **\$1,000.000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N)**, lo anterior por concepto de suerte principal, así como al pago de intereses ordinarios correspondientes al **9%** anual sobre saldo insoluto, al pago de los intereses moratorios generados desde la fecha en que incurrió en mora, es decir, el día trece de junio de dos mil trece, hasta que se dé la total liquidación del adeudo a razón del **8.49% ocho punto cuarenta y nueve por ciento anual**, sobre el saldo insoluto de la suerte principal, ambos pactados en el contrato de apertura de crédito simple para instalaciones físicas con garantía hipotecaria, concediéndole a la demandada un plazo de **cinco días** contados a partir de que se haya causado ejecutoria, para que voluntariamente diera cumplimiento, así mismo se condenó a la demandada al pago de gastos y costas originados por la presente instancia.

Resolución que causó ejecutoria por ministerio de ley, tal y como se advierte del auto de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho; asimismo, en las interlocutorias



PODER JUDICIAL

precisadas en el resultando seis, se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$497.633.32 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N)** por concepto de intereses ordinarios calculado del trece de noviembre de dos mil doce al uno de junio de dos mil dieciocho, así como al pago de la cantidad de **\$515,112.50 (QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO DOCE PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorios, cantidad calculada al trece de junio de dos mil trece; y al pago de la cantidad de **\$2,900.00 (dos mil novecientos pesos 00/100 M.N)**, por concepto de gastos; mismas que causaron ejecutorias mediante acuerdos de ocho de julio y cinco de agosto de dos mil veintiuno, respectivamente.

Ahora bien, no pasa desapercibido para el que resuelve, que de constancias que integran la presente causa civil, no se desprende el avalúo actualizado emitido por el perito designado por la parte demandada **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, sin embargo, lo anterior no es obstáculo, para no emitir la presente resolución, pues atento a lo que refiere el precepto legal **630** de la Ley adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, el mismo se podrá iniciar desde que se notifique al deudor la demanda, alcance procesal que la demandada hizo valer, sin embargo no satisfizo los requerimientos procesales, pues de constancias que integran el presente juicio civil se desprende el auto de doce de noviembre de dos mil trece, en el que entre otras cosas se ordenó emplazar y correr traslado a la parte

demanda **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, así como requerir a la demandada para que designara perito valuador de su parte, misma que designo como perito valuador al Arquitecto *********, quien acepto el cargo conferido, tal y como se desprende de la comparecencia de nueve de diciembre de dos mil quince y por acuerdo de tres de marzo de dos mil dieciséis, se le requirió al dicho perito ratificara el escrito de cuenta **1754**, en el que exhibió el dictamen encomendado y, situación que no aconteció, y como consecuencia en audiencia de pruebas y alegatos celebrada en fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, al no comparecer a la mismas el perito designado por la demandada y no haber ratificado el dictamen pericial encomendado se hizo efectivo el apercibimiento decretado en audiencia de dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, teniéndole por conforme a la demandada con el dictamen pericial que se sirva emitir el perito designado por este Juzgado, de lo anterior se advierte que ante el incumplimiento de la demandada, la misma se estaría por conforme con el dictamen que se sirviera emitir el perito designado por este Juzgado.

En fecha veintiséis de febrero de dos mil diecinueve(sic), tuvo verificativo la Audiencia de Remate en **Primera Almoneda**, a la cual compareció el Apoderado Legal de la parte actora, quien también compareció en su carácter de parte acreedora del expediente **313/1013-1**, radicado en la primera Secretaria de este Juzgado, haciéndose constar la incomparecencia



PODER JUDICIAL

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

de la demandada; en la que ante la incomparecencia de postor alguno, la parte actora y acreedora respectivamente, solicito se turnara el procedimiento a la **Segunda Almoneda**; misma que se celebró el día diecinueve de octubre de dos mil veinte, en la cual se hizo constar la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora, quien también compareció en su carácter de parte acreedora del expediente **313/1013-1**, radicado en la primera Secretaria de este Juzgado y la incomparecencia de la parte demandada, así también de postor alguno que concurriera a la misma, de lo anterior y a solicitud de la parte actora y acreedora respectivamente, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Remate en **Tercera Almoneda**, la cual tuvo verificativo el día catorce de mayo de dos mil veintiuno, en la cual se hizo constar la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora, quien también compareció en su carácter de parte acreedora del expediente **313/1013-1**, radicado en la primera Secretaria de este Juzgado y la incomparecencia de la parte demandada, así también de postor alguno que concurriera a la misma, por lo que la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, solicitó la adjudicación del bien inmueble materia del remate identificado como ***** , medidas, colindancias y superficies del referido inmueble por la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**, por lo que se declaró fincado el remate a favor del **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR**

PRODUCTIVO, por conducto de quien comparece en su calidad de parte actora en el expediente **314/2013** y acreedora en el expediente **313/2013**, radicado en la primera secretaria de este Juzgado.

Ahora bien, dispone el artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que si se declara procedente la vía hipotecaria se mandará proceder al remate del bien hipotecado, el cual se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y éstas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valuar previamente el inmueble, y en el presente caso previas las almonedas, obra en autos que el ocho de febrero de dos mil diecinueve y veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se tuvieron por exhibidos los avalúos emitidos por el perito designado de la parte actora y de este Juzgado, y que por auto de diecisiete mayo de dos mil diecinueve, la actora en su carácter de acreedora en el expediente **313/2013**, radicado en la primera secretaria de este Juzgado, se le tuvo por conforme y adhiriéndose al dictamen emitido por el perito designado por la parte actora en el presente asunto.

Dictámenes de los cuales el perito valuador *********, designado por la parte actora y al cual se tuvo por conforme y adhirió a la actora en su carácter de acreedora en el expediente **313/2013**, radicado en la primera secretaria de este Juzgado, le otorgó un valor al



PODER JUDICIAL

inmueble hipotecado de **\$2,917,500.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, y en el dictamen emitido por el perito designado por éste Juzgado **Arquitecto ******* quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha veintitrés de abril de dos mil diecinueve, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre de la demandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, y que sobre éste obra la inscripción de hipoteca, a favor del actor **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, así como la cédula hipotecaria ordenada en el presente juicio; asimismo, obra la inscripción de cédula hipotecaria, ordenada por este Juzgado, derivada del expediente número **313/13**.

También obra en autos que en diligencia de catorce de mayo de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el **REMATE EN TERCERA ALMONEDA**, sin sujeción a tipo, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, -valor más alto de los peritajes rendidos - y como base para

el remate la **cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N), sin sujeción a tipo**; asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley.

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los edictos respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico “La Unión de Morelos” ambos veintiuno de abril y cuatro de mayo de dos mil veintiuno; además la actuario adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial realizó la fijación de edictos en la Receptoría de rentas de Jojutla Morelos, y estrados de ese Juzgado; los cuales obran debidamente agregados en actuaciones (fojas 307-310 tomo II).

Así, el día catorce de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **REMATE EN TERCERA ALMONEDA**, con las formalidades previstas por el artículo 748 y 751 del Código Procesal Civil vigente en la entidad; asimismo, a dicha audiencia no se presentó postor alguno; asimismo, en dicha diligencia actor solicitó: *“...solicito en términos de los artículos 1, 8, 14, 16, 17, 27 y 133 constitucionales en relación al artículo 751 del Código Procesal Civil local y demás relativos y aplicables y en vista de que la parte demandada no dio cumplimiento voluntario a las sentencias ejecutoriadas que han causado estado tanto en el expediente 314/2013 como en el similar expediente 313/2013, cabe mencionar que la adjudicación directa ayuda a evitar mayores gastos en la presente etapa de ejecución de sentencias y además es acorde al derecho de esta parte que se presenta de acceder a una justicia ágil y eficiente en tal virtud ante las eventualidades que se considera la tercera almoneda sin sujeción a tipo y en virtud que no han sido presentado posturas legales al respecto y en razón de que el monto adecuado que se considera esta parte **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** hasta el día primero de junio de dos mil dieciocho en el expediente **314/2013** oscila en la cantidad de **\$2,012,745.82 (DOS MILLONES DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 82/100 M.N)** y en el expediente **313/2013** oscila por una cantidad de **\$446,415.43 (CUATROCIENTOS***



PODER JUDICIAL

CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N) al día cinco de marzo de dos mil dieciocho que sumando ambas cantidades arroja un total aproximado de **\$2,459,161.25 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS 25/100 M.N)**, por lo tanto es que se solicita respetuosamente a su señoría tome en cuenta y autorice los montos ya ejecutoriados de ambos expedientes y en vía de consecuencia se adjudique directamente **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO** como parte actora en el expediente 314/2013 y acreedora en el expediente 313/2013 ya referidos del bien inmueble materia del presente remate en razón de la cantidad del valor total del avalúo del perito del juzgado, esto es por la cantidad de **\$5,807.000.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS 00/100 M.N)**,... declarándose enseguida fincado el remate en favor del **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, en su calidad de actora en el presente expediente y como acreedora en el expediente **313/2013**, radicado en el índice de la primera secretaria de este Juzgado.

Aunado a lo anterior, mediante escrito registrado bajo la cuenta 5857, se tuvo a la actora, también en su carácter de acreedora, del expediente **313/1013-1**, radicado en la primera Secretaria de este Juzgado, al cual recayó auto de veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, en el que se le tuvo haciendo la aclaración de las cantidades a que fue condenada la parte demandada, refiriendo al respecto:

MONTOS FIRMES EXP 314/2013	
CONCEPTO	MONTO
SENTENCIA PRINCIPAL 09/FEB/2017	\$1,000.000.00
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 21/AGO/2018 (INT. ORD.	\$497.633.32
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 21/AGO/2018 (INT. MORA.)	\$515,112.50
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 21/AGO/2018 (GASTOS LEG.)	\$2,900.00
TOTAL	\$2'015,645.82

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

MONTOS FIRMES EXP 313/2013	
CONCEPTO	MONTO
CONVENIO JUDICIAL 15/JUN/2015	\$414,171.39
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 20/AGO/2018 (INT. ORD.)	\$5,281.10
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 20/AGO/2018 (INT. MORA.)	\$58,541.29
SENTENCIA INTERLOCUTORIA 20/AGO/2018 (GASTOS LEG.)	N/A
TOTAL	\$477,993.78

MONTOS TOTALES EXP. 314/2013 y 313/2013	
TOTAL EXP 313/2013	\$477,993.78
TOTAL EXP. 314/2013	\$1,000.000.00
GRAN TOTAL SUMANDO AMBOS EXPEDIENTES	\$2,493,639.60

En efecto, es importante establecer la diferencia entre postura legal y el precio fijado en la última almoneda, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo, acorde con lo previsto por el numeral 747 fracción I del Ordenamiento Legal antes referido, y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirvió de base para el remate.

Bajo esta tesis, por postura legal debe entenderse la propuesta que, hecha por el licitante, cubre las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado en cualquiera almoneda, a partir de la cual podrán realizarse las pujas entre los diversos postores; es decir, es el ofrecimiento que se ajusta a las bases de la convocatoria y a los requisitos exigidos por la ley, para admitir al postor como aspirante a la compra del bien anunciado.

Ahora bien, y toda vez que del certificado de libertad o de gravamen, se desprende que existe un gravamen a cargo del inmueble propiedad de la parte demandada,



PODER JUDICIAL

por la cantidad de **\$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N)**, misma a la que fuera condenada la demandada a pagar a la actora por sentencia de nueve de febrero de dos mil diecisiete; asimismo, que en diversas interlocutorias ya precisadas la demandado fue condenado a pagar al actor la cantidad de **\$497.633.32 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N)** por concepto de intereses ordinarios calculado del trece de noviembre de dos mil doce al uno de junio de dos mil dieciocho más los que se sigan generando, así como al pago de la cantidad de **\$515,112.50 (QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO DOCE PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorios, calculados del trece de junio de dos mil trece y al pago de la cantidad de **\$2,900.00 (dos mil novecientos pesos 00/100 M.N)**, por concepto de gastos; dando un total de **\$2,015,645.82 (DOS MILLONES QUINCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO 82/100 M.N)**.

Por otra parte y, como se advierte de las manifestaciones vertidas por el Apoderado Legal de la Actora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, así como de los autos que integran el expediente **313/2013**, que, la actora se encuentra en carácter de acreedora del inmueble materia del presente remate y, por tanto la misma ha comparecido a los remates en primera, segunda y tercer almoneda deduciendo los derechos que le pudieran corresponder, refiriendo como montos para ser tomados

en el presente remate las cantidades de: **\$414,171.39 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL CIENTO SETENTA Y UNO 39/100)** pactada en el convenio de quince de junio de dos mil quince; **\$58,541.29 (CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA UNO 29/100)**, por concepto de interés moratorio, acorde a la sentencia interlocutoria de veinte de agosto de dos mil dieciocho y la cantidad de **\$5,281.10 (CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO PESOS 10/100 M.N)**, atento a la sentencia interlocutoria de veinte de agosto de dos mil dieciocho, los cuales ascienden a un total de total de **\$477,993.78 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 78/100 M.N)**; cantidades antes citadas que son acordes y coincidentes con las contenidas en el expediente **313/2013-1**, en consecuencia las mismas servirán como monto de adeudo a favor de la actora en su carácter de acreedora.

Y, toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo 746 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 748 fracción VII y 751 del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de libertad de gravamen del inmueble materia de la subasta; se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos; se hizo saber a la parte demandada y acreedor la fecha del remate; y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley, amén de que dado que la postura del ejecutante no



PODER JUDICIAL

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

cubrió las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la subasta, se notificó a la demandada el precio ofrecido por la actora, para que en el plazo de **VEINTE DÍAS** pagara la suma ofrecida por el ejecutante liberando el bien materia del remate, o en su caso presentara persona alguna que mejorara la postura, sin que lo hubiera realizado, resulta procedente **fincar y aprobar el remate y adjudicar libre de todo gravamen** el inmueble que de acuerdo a las constancias que obran en autos se identifica como: *********, **a favor** de la parte actora y acreedora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, por la cantidad total de **\$2,493,639.60 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE 60/100 M.N)**, suma adeudada por el demandado y ofrecida por la actora y acreedora; inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, bajo el folio electrónico inmobiliario número *********.

En la inteligencia de que no obstante que el precio antes citado es menor al precio otorgado por los peritos al inmueble embargado en autos, no resulta necesario que la parte actora deposite suma alguna en favor del deudor, al tratarse de un remate en tercera almoneda, cuya característica principal es que el ejecutante puede adjudicarse el bien sin sujeción a tipo.

Teniendo aplicación a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

Época: Décima Época

Registro: 2018922

Instancia: Plenos de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 62, Enero de 2019, Tomo III

Materia(s): Civil

Tesis: PC.I.C. J/84 C (10a.)

Página: 2009

TERCERA ALMONEDA SIN SUJECIÓN A TIPO. NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL PARA QUE EL EJECUTANTE SE ADJUDIQUE EL BIEN POR UN VALOR INFERIOR A LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PRECIO FIJADO PARA LA SEGUNDA ALMONEDA.

De los artículos 583 y 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que, de no convenir al ejecutante adjudicarse el bien rematado por el precio que sirvió de base para la segunda subasta, podrá pedir que se celebre una tercera sin sujeción a tipo, en la cual, podrá formular la postura que le convenga, incluso, menor a las dos terceras partes del precio que se fijó para la segunda almoneda. Sostener lo contrario, implicaría, en primer lugar, desatender la previsión legal expresa que el legislador estableció para el ejecutante, de no adjudicarse el bien en la postura legal de la segunda almoneda el inmueble y, en segundo se estaría otorgando un trato diferenciado y preferencial a los postores que acudan a la tercera almoneda frente al ejecutante, lo que no está previsto en la ley. La conclusión apuntada no soslaya que la venta judicial tiene como finalidad que la enajenación sea en un precio justo que permita al ejecutado liberarse de sus obligaciones y en su caso recuperar el remanente, en atención a que el propio artículo 584 establece un equilibrio entre el derecho del ejecutante de solicitar una tercera almoneda sin sujeción a tipo, y la prerrogativa del ejecutado de que pueda dentro del término de 20 días ahí señalado libere el bien o, en su caso, presente una persona que mejore la postura ofrecida en la tercera almoneda sin sujeción a tipo.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Contradicción de tesis 18/2018. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto, Quinto, Décimo Tercero y Décimo Cuarto, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de noviembre de 2018. Mayoría de doce votos de los Magistrados Neófito López Ramos (Presidente), Luz Delfina Abitia Gutiérrez, U Javier Sandoval López, Mauro Miguel Reyes Zapata, Edith E. Alarcón Meixueiro, Carlos Manuel Padilla Pérez Vertti, Elisa Macrina Álvarez Castro, José Juan Bracamontes Cuevas, Ana María Serrano Oseguera, J. Jesús Pérez Grimaldi, María Concepción Alonso Flores y Carlos Arellano Hobelsberger. Disidentes: José Rigoberto Dueñas Calderón y J. Refugio Ortega Marín. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Martha Espinoza Martínez.

Tesis y criterio contendientes:

Tesis I.130.C.38 C (9a.), de rubro: "REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN SÓLO EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR QUE SIRVIÓ DE BASE EN LA SEGUNDA SUBASTA.", aprobada por el Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del



PODER JUDICIAL

Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, mayo de 2007, página 2204,

Tesis 1.14o.C.60 C, de rubro: "REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE EL BIEN EN LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PRECIO FIJADO AL INMUEBLE EN LA SEGUNDA, AUN CUANDO NO EXISTA UN DIVERSO POSTOR.", aprobada por el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, noviembre de 2009, página 940; y

Tesis 1.5o.C.148 C, de rubro: "REMATE EN TERCERA ALMONEDA. EL EJECUTANTE O ACREEDOR TIENE EL CARÁCTER DE POSTOR Y EL DERECHO DE FORMULAR LA POSTURA POR LA CANTIDAD FIJADA POR LA LEY.", aprobada por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIV, septiembre de 2011, página 2195; y

El sustentado por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo en revisión RC. 173/2018.

Esta tesis se publicó el viernes 04 de enero de 2019 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 07 de enero de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Asimismo, cabe precisar que como se ordenó en párrafos que anteceden el inmueble rematado deberá adjudicarse libre de todo gravamen a la parte actora, en virtud de que no obstante que se ordenó citar al diverso acreedor que aparece en el certificado de libertad o de gravamen del inmueble embargado en autos, es decir a **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, éste no designó perito valuador, ni compareció a la audiencia de remate; actualizándose por tanto el supuesto previsto en la última parte del artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; por lo tanto, se **ordena cancelar** los dos gravámenes existentes en el folio electrónico inmobiliario que corresponde al inmueble rematado.

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por los dispositivos 751 y 752 Último Párrafo del ordenamiento legal antes citado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, a efecto de que en el plazo de **cinco días** comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora y acreedora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndole que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

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 vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse, y así se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este **Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO: Se **finca y aprueba** el remate en tercera almoneda, ordenándose adjudicar **libre de todo gravamen** el inmueble identificado como: *********, a favor de la parte actora y acreedora **INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO**, por la cantidad de **\$2,493,639.60 (DOS MILLONES**



PODER JUDICIAL

CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE 60/100 M.N), suma adeudada por el demandado y ofrecida por el actor y acreedor; inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; por lo que se **ordena cancelar** los dos gravámenes existentes en dicho folio electrónico inmobiliario.

TERCERO: Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a **LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S.P.R. DE R.I.**, a efecto de que en el plazo de **cinco días** comparezca a la Notaría Pública que designe la parte actora, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndole que, de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma interlocutoriamente el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante su Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCIA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.