



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a diez de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **41/2012**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, contra *********, radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado; para resolver respecto a la **APROBACIÓN DE REMATE EN TERCERA ALMONEDA y ADJUDICACIÓN**, y;

RESULTANDO:

1.- Con fecha seis de julio de dos mil quince, se dictó sentencia definitiva en cuyo punto resolutive **tercero**, se condenó a los demandados ********* a lo siguiente:

“...**TERCERO**.- Se condena a *********, parte demandada, al pago de las siguientes prestaciones: Al pago de la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal. Al pago de los intereses ordinarios a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual, tal y como se encuentra pactado en el contrato base de la presente acción. Asimismo se condena a la demandada al pago de intereses moratorios a razón del 5% (CINCO POR CIENTO) mensual, vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.”

Misma sentencia definitiva que causó ejecutoria por Ministerio de Ley.

2.- Mediante auto de fecha once de enero de dos mil diecisiete, se tuvo por iniciada la ejecución forzosa y se ordenó requerir por conducto de la Actuaría de la

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

Adscripción al perito designado por este Juzgado, Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** compareciera a aceptar y protestar el cargo conferido y hecho lo anterior, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, compareciera ante este Juzgado a rendir el dictamen encomendado; de igual manera se tuvo como perito valuador de la parte actora al Ingeniero *********, quedando a cargo de la actora para requerirle, para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido y hecho lo anterior dentro del plazo de **CINCO DÍAS** rindiera el dictamen encomendado. Asimismo, se ordenó requerir a la demandada para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** designara 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.

3.- Con Fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, compareció ante este Juzgado el Ingeniero *********, a aceptar y protestar el cargo conferido; asimismo, el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, compareció el Arquitecto **Aurelio Velasco Toledo**, perito designado por este Juzgado, a aceptar y protestar el cargo conferido. Y por auto de veinte de enero de dos mil diecisiete, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada, para designar perito valuador de su parte, teniéndosele por conforme con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado.



PODER JUDICIAL

4.- Por autos de veintitrés de enero de dos mil diecisiete, se tuvo al perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, así como al perito designado por la parte actora Ingeniero ***** , exhibiendo los dictámenes periciales en materia de **VALUACIÓN**; asimismo, con fecha veintiséis de enero del mismo año, compareció el designado por la parte actora, a ratificar en todas y cada una de sus partes el dictamen pericial encomendado.

5.- Mediante auto de trece de febrero de dos mil diecisiete, se tuvo por presentada a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo el Certificado de Libertad de Gravamen, el cual se ordenó agregar a sus autos.

6.- Por auto de quince de febrero de dos mil diecisiete, se tuvo al abogado patrono del demandado ***** , exhibiendo el certificado de entero ***** por la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) con el que se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de TRES DÍAS para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

7.- Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete, compareció el perito designado por este Juzgado, a ratificar en todas y cada una de sus partes el dictamen pericial encomendado.

8. Por auto de dos de febrero de dos mil diecisiete, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, dando contestación a la vista ordenada por auto de quince de febrero de dos mil diecisiete, teniéndose a la parte demandada pagando parcialmente lo condenado por sentencia definitiva de fecha seis de julio de dos mil quince.

9. Mediante resolución interlocutoria de seis de abril de dos mil diecisiete, en el resolutivo **PRIMERO**, se aprobó parcialmente el Incidente de Liquidación de Intereses Ordinario y Moratorios promovido por la parte actora, declarando por concepto de intereses ordinarios la cantidad de \$61,600.00 (SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios, así como al pago de la cantidad de \$102,500.00 (CIENTODOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de Intereses Moratorios, los que sumados dan un total de **\$164,000.00 (CIENTO SESENTAY CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Ordinarios y Moratorios**, dentro del lapso de tiempo comprendido del mes de septiembre de dos mil trece, al mes de enero de dos mil diecisiete, equivalente a cuarenta y un meses, asimismo, tal cantidad debería ser tomada en consideración al momento de llevarse a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

10.- Asimismo, con fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, se dictó resolución interlocutoria en cumplimiento a la ejecutoria de amparo número **993/2017**,



PODER JUDICIAL

promovido por ***** , de fecha **dos de mayo de dos mil dieciocho**, en la que se ordenó dejar sin efectos la resolución de fecha seis de abril de dos mil diecisiete; por tanto, se aprobó la planilla de liquidación presentada por la parte actora y se condenó a los demandados ***** , al pago de la cantidad de \$135,000.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete. Asimismo, se condenó a los demandados al pago de la cantidad de \$225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de **Intereses Moratorios** del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete, cantidades que deberían ser tomadas en consideración al momento de llevar a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

11. Mediante resolución interlocutoria de trece de noviembre de dos mil dieciocho, se aprobó la planilla de liquidación de intereses ordinarios hasta por la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales** por concepto de intereses ordinarios generados del **mes de febrero del dos mil diecisiete al mes de septiembre de dos mil dieciocho**, asimismo, se aprobó la planilla de liquidación de intereses moratorios formulada por la parte actora, hasta por la cantidad de **\$47,500.00 (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios generados del mes de **febrero de dos mil diecisiete al mes de septiembre de dos**

mil dieciocho, cantidades que debían tomarse en consideración al momento de llevarse a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

12. Mediante auto de doce de febrero de dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********; sirviendo como base para el remate el valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, quien determinó la cantidad de \$2,120.000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), propiedad de *********, siendo postura legal las dos terceras partes, la cantidad de **\$1,413,333.33 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTSO TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, valor pericial asignado al inmueble para su publicación por dos veces de siete en siete días en el periódico "LA UNIÓN DE MORELOS" y en el Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; finalmente y toda vez que de actuaciones se desprende que aparecen diversos acreedores, por lo que se ordenó notificar a los mismos en el domicilio indicado para tal efecto.

13.- Por auto de veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo a *********, **en su carácter de acreedora en segundo lugar**, al que adjuntó un juego de copias certificadas de todo lo actuado en el expediente



PODER JUDICIAL

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

número **440/2009** radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, teniéndose por hechas las manifestaciones y exhibiendo las documentales que alude, las que se ordenó agregar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

14.- Por auto de veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo los edictos publicados en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial.

15.- El veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de remate en primera almoneda** señalada, a la cual compareció la abogada patrono de la parte actora, así como la acreedora en segundo lugar *********, previa identificación, y toda vez que no fue deseo de la abogada patrono de la parte actora, la adjudicación en primera almoneda; se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo el **Remate en segunda almoneda** del referido bien inmueble, siendo postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes con rebaja de un veinte por ciento de la cantidad de **\$1,413,333.33 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTSO TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**.

16.- Por auto de nueve de mayo de dos mil diecinueve, se tuvieron por exhibidos los edictos publicados

en el Boletín Judicial y el Periódico La Unión de Morelos, correspondiente a las fechas veintitrés de abril y seis de mayo del año dos mil diecinueve, ordenados mediante audiencia de veintiuno de marzo de dos mil diecinueve.

17.- Mediante auto de once de junio de dos mil diecinueve, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de remate en SEGUNDA ALMONEDA; la que se llevó a cabo el **veintiuno de agosto de dos mil diecinueve**, a la cual compareció la abogada patrono de la parte actora Licenciada *****, no así la parte demandada ***** ni persona alguna que legalmente la representara no obstante de encontrarse legalmente notificada como consta en autos; asimismo, compareció la acreedora en segundo lugar *****; en la que una vez transcurrida media hora concedida para que comparecieran postores, no compareció postor alguno al dicho remate y a solicitud de la parte actora, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de remate en **TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *****, con las medidas, colindancias y superficies de construcción del referido bien inmueble que se describen en el dictamen del perito designado por este Juzgado, **sin sujeción a tipo**; sirviendo como base para el remate el valor asignado por el perito designado por este Juzgado, quien determinó la cantidad de **\$2,120,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, sirviendo como



PODER JUDICIAL

postura legal las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble.

18.- Mediante auto de veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se tuvieron por exhibidos los edictos publicados en el Boletín Judicial y el Periódico La Unión de Morelos, correspondientes a las fechas veintiséis de septiembre y ocho de octubre del mismo año; asimismo, el día diecinueve de octubre de dos mil diecinueve, señalado para que tuviera verificativo el desahogo del **REMATE EN TERCERA ALMONEDA**, se hizo constar que no compareció ninguna de las partes, ni persona alguna que legalmente los representara, así como postores.

19.- Por auto de veinticinco de septiembre de dos mil veinte, a solicitud de la abogada patrono de la parte actora, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la **audiencia de remate en TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, con las medidas, colindancias y superficies de construcción del referido bien inmueble que se describen en el dictamen del perito designado por este Juzgado **sin sujeción a tipo**, sirviendo como base para el remate el valor asignado por el perito designado por este Juzgado, quien determinó la cantidad de **\$2,120,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)** sirviendo de postura legal las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble, por lo que convóquese postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín

Judicial y en el periódico "La Unión de Morelos", para que comparezcan al **REMATE JUDICIAL EN TERCEA ALMONEDA** del bien inmueble citado en líneas que anteceden.

20.- Por auto de tres de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo los edictos publicados en los boletines que edita el H. Tribunal Superior de Justicia y el Periódico la Unión de Morelos, correspondientes a las fechas catorce y veintiséis de octubre del mismo año; al no encontrarse preparada la audiencia de remate con fecha siete de diciembre de dos mil veinte, por no encontrarse debidamente notificada la acreedora en segundo lugar *********, fue señalada nueva fecha para la Tercera Almoneda.

21.- Por auto de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la Audiencia de **REMATE EN TERCERA ALMONEDA** del bien inmueble antes citado; la cual tuvo verificativo el **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, a la cual compareció el actor *********, asistido de su abogada patrono, Licenciada *********, así como la acreedora en segundo lugar *********, no así los demandados *********; y encontrándose preparada la audiencia de remate, se ordenó conceder media hora para el efecto de que comparecieran postores a la diligencia; teniéndose por hechas las manifestaciones de la parte actora por conducto de su abogada patrono, así como la acreedora en segundo lugar *********, y ante la incomparecencia de los demandados *********, se les tuvo



PODER JUDICIAL

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

por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado por cuanto al presente remate, ahora bien, toda vez que la parte actora solicitó la adjudicación del bien inmueble, **se ordenó turnar los presentes autos a la vista del Juzgador para que procediera a dictar la resolución correspondiente.**

22.- Mediante resolución interlocutoria de veinte de mayo de dos mil veintiuno, se aprobó la planilla de liquidación de intereses ordinarios hasta por la cantidad de **\$43,500.00 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** generados del **mes de octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**, asimismo, se aprobó la planilla de liquidación de intereses moratorios formulada por la parte actora, hasta por la cantidad de **\$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios generados del mes de **octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**, condenándose a los demandados al pago de dichas cantidades; las que se ordenó tomar en consideración al momento de resolver sobre el remate del inmueble hipotecado en el presente asunto.

23.- Por auto de fecha **siete de junio de dos mil veintiuno**, se ordenó **dejar sin efectos la citación para resolver** ordenada por auto dictado en audiencia de **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**; y se **concedió** a los demandados *********, el plazo de **veinte días** para pagar al acreedor o presentar persona que mejore la postura, con

el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se resolvería lo que conforme a derecho procediera.

24.- Con fecha **trece de julio de dos mil veintiuno**, atendiendo a la certificación de la misma fecha, toda vez que de la misma se advierte que transcurrió el plazo concedido a la parte demandada para dar cumplimiento al auto de siete de junio de dos mil veintiuno, a efecto de que hicieran el pago correspondiente al acreedor o en su defecto presentaran persona que mejorara la postura; y por así permitirlo el estado que guardaban los presentes autos, **se ordenó turnar los mismos a la vista del Juzgador para dictar la sentencia respecto a la aprobación de remate en Tercer Almoneda**, lo que se hace al tenor siguiente, y;

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

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.- A fin de resolver lo que en derecho proceda, en primer término, es necesario precisar lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución:

ARTÍCULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario.

Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes



PODER JUDICIAL

hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

ARTÍCULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen.

Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 740.- Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor

al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

ARTÍCULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. 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.

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



PODER JUDICIAL

documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

ARTÍCULO 747.- Normativa para el remate judicial de inmuebles. 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 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.

ARTÍCULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones:

I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;

II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;

III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación;

IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente;

V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;

VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y,

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.



PODER JUDICIAL

ARTICULO 751.- Tercera almoneda. No conviniendo al ejecutante ninguno de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo, que se llevará a cabo observándose el siguiente procedimiento:

I.- Si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y que acepte las condiciones de la misma, fincará en él el remate sin más trámites;

II.- Si el postor no llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate, se informará del precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor, liberando los bienes, o presentar persona que mejore la postura;

III.- Transcurridos veinte días sin que el deudor haya pagado o traído mejor postor, se aprobará el remate, mandando llevar a efecto la venta;

IV.- Los postores a que se refiere este artículo, cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refieren los numerales anteriores;

V.- Cuando dentro del plazo expresado se mejorare la postura, el Juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día, para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa;

VI.- Cuando el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia a sus derechos o no se presentare a la licitación, se fincará el remate en favor del segundo; lo mismo se hará contra el primero, si únicamente el segundo se presente a la licitación; y,

VII.- Si en la tercera subasta se hiciera postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, o alterando alguna condición, se comunicará al acreedor, el cual podrá pedir dentro de los seis días siguientes la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta, y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

ARTÍCULO 752.- Resolución acerca del remate. Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.

En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado.

Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que, de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así.

Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe.

Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afectada la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.

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 a cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar a 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



PODER JUDICIAL

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

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 almoneda.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********.

También consta en autos que el **seis de julio de dos mil quince**, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual en su **TERCER** resolutivo, se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, así como al pago de los **intereses ordinarios** a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual, tal y como se encuentra pactado en el contrato base de la presente acción, así como al pago de **intereses moratorios** a razón del 5% (CINCO POR CIENTO) mensual, vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal, conceptos que serían liquidados en ejecución de sentencia, resolución que causó ejecutoria por ministerio de ley; por lo que mediante sentencia interlocutoria de **veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho**, dictada por este Juzgado, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo número **993/2017, promovido por *******, de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho, en la que se

ordenó dejar sin efectos la resolución de fecha seis de abril de dos mil diecisiete; se aprobó la planilla de liquidación presentada por la parte actora, en su **primer** punto resolutivo, se determinó lo siguiente:

“...PRIMERO.- Se aprueba la planilla de liquidación presentada por la parte actora, y se condena a los demandados ***** al pago de la cantidad de **\$135,000.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios** del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete. Así mismo, se condena a los demandados ***** al pago de la cantidad de **\$225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de Intereses Moratorios** del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete. Cantidades que deberán ser tomadas en consideración al momento de llevarse a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.”.

Asimismo, se advierte que mediante resolución interlocutoria de **trece de noviembre de dos mil dieciocho**, se condenó a los demandados a lo siguiente:

“...SEGUNDO.- Se aprueba la planilla de liquidación de intereses ordinarios hasta por la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, por concepto de intereses ordinarios generados del **mes de febrero del dos mil diecisiete al mes de septiembre del dos mil dieciocho**; en consecuencia se condena a los demandados ***** al pago de la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios, por lo que, dicha cantidad deberá ser tomada en consideración al momento de llevarse a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

TERCERO.- Se aprueba la presente planilla de liquidación de intereses moratorios formulada por la parte



PODER JUDICIAL

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

actora, hasta por la cantidad de **\$47,500.00 (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios generados del mes de febrero de dos mil diecisiete al mes de septiembre de dos mil dieciocho**; cantidad que deberá ser tomada en consideración al momento de resolver sobre el remate del inmueble hipotecado en el presente asunto.”

De igual forma, se advierte que mediante resolución interlocutoria de **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, se condenó a los demandados a lo siguiente:

“...**SEGUNDO.-** Se aprueba la planilla de liquidación de intereses ordinarios hasta por la cantidad de **\$43,500.00 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, relativos a los meses de **octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**; en consecuencia se condena a los demandados *********, al pago de la cantidad de **\$43,500.00 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios generados del mes de octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**, por lo que dicha cantidad deberá ser tomada en consideración al momento de llevarse a cabo el remate del bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

TERCERO.- Se aprueba la presente planilla de liquidación de intereses moratorios formulada por la parte actora, hasta por la cantidad de **\$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, en consecuencia se condena a los demandados *********, al pago de la cantidad de **\$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios generados del mes de octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**; cantidad que deberá ser tomada en consideración al momento de resolver sobre el remate del inmueble hipotecado en el presente asunto.”

De lo anterior, se advierte que se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$50,000.00**

(CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal; al pago de la cantidad de **\$135,000.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete; así también al pago de la cantidad de **\$225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Moratorios** del mes de agosto de dos mil nueve, al mes de enero de dos mil diecisiete; asimismo, al pago de la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, por concepto de intereses ordinarios generados del **mes de febrero del dos mil diecisiete al mes de septiembre del dos mil dieciocho**; y a la cantidad de **\$47,500.00 (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios generados del mes de febrero de dos mil diecisiete al mes de septiembre de dos mil dieciocho**; así como al pago de **\$43,500.00 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios** generados del **mes de octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**, y a la cantidad de **\$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios** generados del mes de **octubre de dos mil dieciocho a febrero de dos mil veintiuno**; cantidades que debían ser tomadas en consideración al momento de resolver sobre el remate del inmueble hipotecado en el presente asunto; pagos que no obran en autos que se hayan realizado.



PODER JUDICIAL

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

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 lleve a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y estas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obran en autos los dictámenes (avalúos) emitidos por el perito designado de la parte actora y de este Juzgado, en los cuales el perito valuador designado por la parte actora **Ingeniero ******* le otorgó un valor al inmueble hipotecado de **\$2,050,000.00 (DOS MILLONES CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y en el dictamen emitido por el perito designado por éste Juzgado **Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO** quien le otorgó al inmueble de referencia un valor de **\$2,120,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; dictamen al cual se sometió la parte demandada, ante la falta de designación de perito de su parte, se le tuvo por conforme con el mismo.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su abogada patrono el **Certificado de libertad o de gravamen** de fecha veintiuno de enero 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 los demandados *******, y que sobre éste obra la inscripción del mutuo con interés y garantía hipotecaria a favor del actor *********, la cédula hipotecaria ordenada

en el presente juicio; asimismo, obra una **inscripción de embargo** de fecha ocho de octubre de dos mil nueve, ordenada por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dentro del expediente número 440/2009, del que se advierte como acreedora en segundo lugar *********, quien mediante escrito de cuenta 2540 se apersonó al presente juicio, adjuntando copia certificada del expediente 440/2009 radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; asimismo, obra una **inscripción de embargo** de fecha cinco de julio de dos mil doce, ordenada por el Juez Segundo Menor Civil de la Primera Demarcación Judicial del Estado, dentro del expediente número 1340/11-2, del que se advierte como acreedor *********.

Previos los trámites de ley, el veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Audiencia de Remate en **PRIMERA ALMONEDA**, a la cual compareció la abogada patrono de la parte actora Licenciada *********, no así la parte demandada no obstante de encontrarse debidamente notificada como consta en autos; asimismo compareció la acreedora en segundo lugar *********; al encontrarse preparada la misma, se concedió media hora para el efecto de que comparecieran postores a la diligencia, y en la que ante la incomparecencia de postor alguno, y ante la manifestación de la abogada patrono de la parte actora, en el sentido de no ser su deseo la adjudicación en primera almoneda; se señaló fecha y hora



PODER JUDICIAL

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

para que tuviera verificativo el Remate en **SEGUNDA ALMONEDA** del referido bien inmueble; misma que se celebró el día veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, a la cual compareció la abogada patrono de la parte actora Licenciada *****; no así la parte demandada no obstante de encontrarse debidamente notificada como consta en autos; asimismo compareció la acreedora en segundo lugar *****; y encontrándose preparada, se concedió media hora para el efecto de que comparecieran postores a la misma, sin que compareciera postor alguno; y a solicitud de la abogada patrono de la parte actora, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Remate en **TERCERA ALMONEDA**, del bien inmueble antes mencionado, sirviendo como base para el remate el valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, quien determinó la cantidad de **\$2,120,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), sin sujeción a tipo**, siendo postura legal las dos terceras partes, la cantidad de **\$1,413,333.33 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, 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" correspondientes a las fechas once y veinte de mayo de dos mil veintiuno, mismos que obran debidamente agregadas en actuaciones.

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, por la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma a la que fuera condenada la demandada a pagar a la actora por sentencia definitiva de fecha seis de julio de dos mil quince; asimismo, que en las diversas interlocutorias ya precisadas, los demandados fueron condenados a pagar al actor las cantidades de **\$135,000.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, **\$225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, **\$47,500.00 (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, **\$43,500.00 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, **\$72,500.00 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios y moratorios; dando un total final que adeuda la parte demandada de **\$602,000.00 (SEISCIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; 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 del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta; se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos; se hizo saber a la parte demandada la fecha del remate; y al encontrarse debidamente preparada la audiencia de remate en **tercera almoneda**,



PODER JUDICIAL

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

se hizo constar que a la misma compareció el actor ***** , asistido de su abogada patrono Licenciada ***** , así como la acreedora en segundo lugar ***** , no así los demandados ***** , ni persona alguna que los representara a pesar de encontrarse debidamente notificados como consta de autos; de la misma manera se hizo constar que habiendo transcurrido el lapso de media hora no compareció postor o persona diversa que intentara deducir derecho alguno, en términos de lo dispuesto por el artículo 748 fracción II del Código Procesal Familiar en vigor, por lo que en uso de la palabra que se concedió a la parte actora, por conducto de su abogada patrono, quien manifestó: “...SE ADJUDIQUE EL INMUEBLE Y SE DECLARE FINCADO EL REMATE A FAVOR DE MI REPRESENTADO ***** RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTA CONTROVERSIA IDENTIFICADO COMO *****; en la cantidad que mi representada tiene liquida a su favor, es decir la cantidad de seiscientos dos mil pesos por consiguiente y a efecto de dar cumplimiento a lo que dispone el artículo 751 fracción II y III del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, solicito se notifique al deudor del precio en el cual se solicita la adjudicación a efecto de que en el término de Ley pueda pagar a mi representada en su calidad de acreedor, y transcurrido dicho plazo sin que el deudor haya pagado o traído mejor postura, solicito sea aprobado el remate en los términos solicitados y en su momento oportuno, se remita a la Notaría Pública Número Uno del Noveno Distrito Judicial a cargo del Notario Licenciado Alejandro Gómez Maldonado a efecto de que

se protocolice y se otorgue la escritura de adjudicación correspondiente a favor de mi representada; por último solicito se dejen a salvo los derechos de mi representado para liquidar o actualizar accesorios legales a los que tiene derecho conforme a la sentencia definitiva, siendo todo lo que tengo que manifestar."; en mérito de lo anterior, con fundamento en la fracción **II** del artículo **751** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se concedió a los demandados ********* el plazo de **veinte días** para pagar al acreedor o presentar persona que mejorara la postura, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo así, se resolvería lo que conforme a derecho procediera, notificación que se llevó a cabo a los demandados, mediante Cédula de Notificación Personal, el once de junio de dos mil veintiuno; y mediante auto de trece de julio de dos mil veintiuno, previa certificación del cómputo del término de VEINTE DÍAS otorgado a ********* no habiendo hecho el pago correspondiente al acreedor, ni presentó persona alguna que mejorara la postura, lo que da lugar a que se les tenga por precluido su derecho para los efectos legales procedentes.

Ahora bien, es importante destacar que conforme a lo previsto en los artículos 747, 748, 750 y 751 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, si en la segunda almoneda no se presenta postor surge el derecho del ejecutante para pedir la adjudicación del bien por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda menos un veinte por ciento de la



PODER JUDICIAL

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

tasación o bien, para que se le entregue su administración; de no hacer uso de esas dos opciones y pedir la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, se actualizan dos hipótesis: **a)** que se presente postor ofreciendo las dos terceras partes del valor base de la segunda almoneda, y **b)** que el licitador haga una menor oferta, caso en el cual se mandará dar vista al ejecutante para que dentro del plazo de veinte días pague lo debido o presente mejor postor y de no optar por ninguna de éstas, se fincará el remate sin sujeción a tipo. Si en esa tercera almoneda, se ofreció una postura admisible en cuanto al precio pero se solicitó diversa forma de pago al efectivo, surge el derecho del ejecutante para decidir si acepta esa forma de pago o se adjudica el bien por las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda subasta.

En tales consideraciones, y toda vez que transcurrió el término de **veinte días** concedido a los demandados para pagar al acreedor o presentar persona que mejorara la postura, sin que ello aconteciera; con fundamento en lo dispuesto por el artículo **751 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **resulta procedente aprobar el Remate en Tercera Almoneda** celebrado con fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, **y adjudicar** el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, a nombre de *********, a favor de la parte actora *********, únicamente por la cantidad de

\$602,000.00 (SEISCIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que hasta la fecha del remate adeudan los demandados.

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por los dispositivos **751 y 752 Último Párrafo** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a los demandados *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** comparezcan ante el Notario Público que al efecto designe la parte actora, a otorgar la escritura de adjudicación respectiva a favor de *********, apercibidos que en caso de no hacerlo, el suscrito lo otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

Respecto a la acreedora en segundo lugar *********, la misma ha de estarse a lo resuelto en la presente resolución, atento a que no existe remanente con el que pueda pagarse su crédito, esto atento a los términos en que se llevó a cabo la tercera almoneda y a que la parte deudora no hizo pago ni presentó persona que mejorara la postura.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, con número de registro 172391, instancia en los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Mayo de 2007, página 2204, con el siguiente rubro y texto:



PODER JUDICIAL

“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.

Conforme a lo previsto en los artículos 583, 584 y 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, si en la segunda almoneda no se presenta postor surge el derecho del ejecutante para pedir la **adjudicación del bien** por las **dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda** o bien, para que se le entregue su administración; de no hacer uso de esas dos opciones y pedir la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, se actualizan dos hipótesis: a) que se presente postor ofreciendo las dos terceras partes del valor base de la segunda almoneda, y b) que el licitador haga una menor oferta, caso en el cual se mandará dar vista al ejecutante para que dentro del plazo de veinte días pague lo debido o presente mejor postor y de no optar por ninguna de éstas, se fincará el remate sin sujeción a tipo. Si en esa tercera almoneda, se ofreció una postura admisible en cuanto al precio pero se solicitó diversa forma de pago al efectivo, surge el derecho del ejecutante para decidir si acepta esa forma de pago o se adjudica el bien por las dos terceras partes del valor que sirvió de base para la segunda subasta. De lo cual se concluye, que las reglas establecidas para la adjudicación del actor ejecutante en la primera y segunda almonedas son específicas; en tanto que las que norman su adjudicación en la tercera almoneda sin sujeción a tipo son reglas especiales, pues en ésta el ejecutante sólo podrá adjudicarse el bien si manifestó su negativa a aceptar la forma de pago a plazos y prefirió adjudicarse el bien, pero siempre por las **dos terceras partes de su valor y no por menos**, lo que quiere decir que su adjudicación en la tercera subasta no podrá ser sin sujeción a tipo para él y es de concluir en tal sentido, ya que conforme al último párrafo del artículo 584 en comento, el ejecutante no está incluido en los postores que pueden adjudicarse sin sujeción a tipo, pues de lo contrario no tendría sentido su último párrafo ni la existencia de los numerales 574 y 575 del código procesal civil, ya que si este último artículo exime al ejecutante de la obligación de otorgar billete de depósito para garantizar el cumplimiento de su pago según lo ofertado y, en consecuencia, sólo subsiste esa obligación para el resto de los licitadores, al señalar el último párrafo del aludido artículo 584 que "Los postores a que se refiere este artículo cumplirán con el requisito previo del depósito ..." evidentemente que lo previsto en él no aplica para los

ejecutantes quienes por ley se encuentran liberados de tal obligación.

DÉCIMO TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96, 99, 105, 106, 747, 748, 750, 751 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

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 **aprueba** el **Remate en Tercera Almoneda** del bien inmueble hipotecado a favor de *********, en consecuencia;

TERCERO: Adjudíquese a favor del actor *********, el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, a nombre de *********, únicamente por la cantidad de **\$602,000.00 (SEISCIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** que adeudan los demandados.



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérase a los demandados *****, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** comparezcan ante el Notario Público que al efecto designe la parte actora, a otorgar la escritura de adjudicación respectiva a favor de *****, apercibidos que en caso de no hacerlo, el suscrito lo otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil vigente.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma 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 Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.