



PODER JUDICIAL

1
"2021. Año de La Independencia"
Exp. N°. 87/2019-2
Juicio Especial Hipotecario
Interlocutoria

Cuernavaca, Morelos; a 12 doce de agosto de 2021 dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver interlocutoriamente, respecto de la Aprobación del Remate en Tercera Almoneda tramitada en el Juicio Especial Hipotecario, promovido por el administrador único Licenciado [REDACTED], de la persona moral denominada **POYSA Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL** contra [REDACTED], en el Expediente Número **87/2019**, radicado en la Segunda Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- En 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve, se elevó a sentencia ejecutoriada el convenio signado por las partes contendientes, debidamente ratificado en la fecha preindicada

2.- Con fecha 28 veintiocho de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado parcialmente hasta por la cantidad de \$840,000.00 (OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) desglosada de la siguiente manera: \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) como cantidad que reconoció deber y que se obligó a pagar a la actora, y la suma de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve. Incidente que causó ejecutoria el 21 veintiuno de enero de 2020 dos mil

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

veinte; por otra parte, se tuvo por exhibido el certificado de libertad o gravamen de los bienes inmuebles garantes, ordenándose agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

3.- Por auto de 11 once de febrero de 2020 dos mil veinte, se ordenó agregar el dictamen debidamente ratificado, en materia de valuación emitido por perito designado por este Juzgado, Ingeniero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ordenándose la vista correspondiente a la contraria. Previa certificación secretarial, el 03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conforme con el dictamen en materia de valuación emitido por el perito designado por este Juzgado, Ingeniero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

4.- El 09 nueve de marzo de 2020 dos mil veinte, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado parcialmente hasta por la cantidad de \$840,000.00 (OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) desglosada de la siguiente manera: \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) como cantidad que reconoció deber y que se obligó a pagar a la actora, y la suma de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de enero del año 2020 dos mil veinte.

5.- Con fecha 05 cinco de octubre de 2020 dos mil veinte, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, respecto de los bienes inmuebles hipotecados, identificados como: a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED].



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
 [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca,
 Morelos, con las construcciones e instalaciones en él
 existentes, marcado con el número oficial ciento cuatro
 y ciento cuatro A, identificado catastralmente con la
 cuenta número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] inmueble que se
 encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de
 Servicios Registrales y Catastrales del Estado de
 Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número
 “[REDACTED]-[REDACTED]” ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])¹. Y, b)
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, con
 las construcciones e instalaciones en él existentes,
 marcado con el número oficial ciento cuatro y ciento
 cuatro A, identificado catastralmente con la cuenta
 número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], dicho inmueble se
 encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de
 Servicios Registrales y Catastrales del Estado de
 Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número
 “[REDACTED]-[REDACTED]” ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])²;
 sirviendo de postura legal la que cubriera las dos
 terceras partes (2/3) del valor asignado. Almoneda en
 mención que se efectuó el 29 veintinueve de abril de
 2021 dos mil veintiuno, ante la incomparecencia de

¹ con superficie de doscientos cincuenta metros y setenta y cinco centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE en veinticinco metros con lote dieciocho; AL SUR, en veinticinco metros con lote veintidós; AL ORIENTE, en diez metros seis centímetros con lote veintiuno; y AL PONIENTE en diez metros con Calle Río Rojo

² con superficie de doscientos cincuenta metros setenta y cinco centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE en veinticinco metros con lote veinte; AL SUR, en veinticinco metros con lotes veinticuatro y veinticinco; AL ORIENTE, en diez metros seis centímetros con lote veintitrés; y AL PONIENTE en diez metros con Calle Río Rojo

postor, se señaló fecha para el remate en Segunda almoneda.

6.- En fecha 04 cuatro de junio de 2021 dos mil veintiuno, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado hasta por la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de diciembre del año 2020 dos mil veinte al 30 treinta de marzo del año 2021 dos mil veintiuno.

7.- Con fecha 07 siete de junio de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo en remate en Segunda Almoneda, certificándose la incomparecencia de postores, en tal virtud se señaló fecha para el remate en Tercera almoneda.

8.- Por resolución de 06 seis de julio de 2021 dos mil veintiuno, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado hasta por la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) pena convencional calculada al día 30 treinta de febrero del año 2020 dos mil veinte al 30 treinta de noviembre del año 2020 dos mil veinte.

9.- Previo cumplimiento de fijar los edictos en los lugares indicados, exhibir constancia de que los edictos fueron publicados en los medios de información autorizados para ese fin, el 09 nueve de agosto de 2021 de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la diligencia de remate en Tercera Almoneda de los bienes inmuebles hipotecados, sin sujeción a tipo, a la cual compareció la parte actora persona moral denominada POYSA Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL por conducto de su administrador único Licenciado [REDACTED], asistido de su abogado patrono, certificándose la incomparecencia de 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

demandada [REDACTED], no obstante encontrarse debidamente notificada como consta en autos; asimismo se certificó la comparecencia de un único postor [REDACTED], asistido del profesionista designado como abogado patrono Licenciado [REDACTED], por otra parte se dio cuenta con los diversos escritos registrados bajo los número de cuenta 5606, 5649 y 5650, el primero signado por el administrador único Licenciado [REDACTED], de la parte actora persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] CIVIL y los segundos por el postor [REDACTED]; acto seguido se calificó de legal la postura por la cantidad indicada como legal; a continuación se otorgó el uso de la palabra a la parte actora y enseguida al postor; ordenándose turnar los autos para resolver sobre el remate respectivo, lo que ahora se hace; al tenor siguiente,

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver sobre la aprobación de remate en Tercera Almoneda, toda vez que dimana de la sentencia definitiva pronunciada el 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve; encontrándose el juicio en período de ejecución, legitimando a la parte actora para su trámite y a la demandada para oponerse a la misma, lo anterior, en términos de lo dispuesto por

los artículos 689³, 690⁴, 692⁵, 737, 740, 746, 747 y 751 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

II. De autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de los ordinales del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que regulan el presente asunto, lo anterior es así toda vez que el artículo 737, establece:

“La venta o adjudicación judicial de bienes, sólo puede pedirse, en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la ley o alguna resolución judicial lo determine”.

El numeral 740 del mismo ordenamiento indica: *“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.”*

Asimismo el ordinal 747 del mismo Código menciona:

“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

³ ARTICULO 689.- Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales: I.- Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento; II.- Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta;

III.- La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y, IV.- Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.

⁴ ARTICULO 690.- Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.

⁵ ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; II.- Sentencias sin autoridad de cosa juzgada; pero respecto de las cuales procede la ejecución provisional, conforme a este Ordenamiento; III.- Transacciones y convenios celebrados en autos o en escritura pública y aprobados judicialmente; IV.- Sentencias interlocutorias y autos firmes; V.- Laudos arbitrales homologados firmes; VI.- Títulos ejecutivos o demandas sobre hipotecas o de arrendamiento de inmuebles; VII.- De resoluciones que ordenen medidas precautorias con el carácter de provisional; y, VIII.- De sentencias extranjeras cuya validez haya sido declarada por resolución firme conforme a este Código.



PODER JUDICIAL

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

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."

El artículo 751 del mencionado Código, menciona:

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

Por último el numeral 752 del multicitado Código, señala:

"Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate. En 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 tuvieran 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 afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador."

En autos consta que rindió su dictamen pericial en materia de valuación, el Ingeniero [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], designado por este juzgado, quien otorgó a los bienes inmuebles dados en garantía hipotecaria un valor comercial actualizado al 31 treinta y uno de enero 2020 de dos mil veinte, de \$4,140,000.00 (CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), asignando al inmueble identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], bajo el folio electrónico inmobiliario “[REDACTED]-[REDACTED]”, un valor de \$1´860,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100) y al identificado catastralmente [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], número “[REDACTED]-[REDACTED]”, un valor de \$2´280,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), dictamen que fue ratificado ante la presencia judicial, precluyendo el derecho de la demandada para manifestarse, en tanto que la parte actora, se conformó expresamente con dicho perito y dictamen; tomándose como base dicho valor pericial para la postura legal del remate en Tercera Almoneda finalmente la cantidad que resulte de las dos terceras partes (2/3) de \$2´208,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), sin sujeción a tipo de los bienes inmuebles hipotecados, efectuada con fecha 09 nueve de agosto de 2021 dos mil veintiuno, previo cumplimiento de fijar los edictos en los lugares indicados y exhibir constancia de que los edictos fueron publicados en los medios de información autorizados para ese fin, a la cual compareció la parte actora persona moral denominada POYSA Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL por conducto



PODER JUDICIAL

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

de su administrador único Licenciado [REDACTED], asistido de su abogado patrono, certificándose la incomparecencia de la parte demandada [REDACTED], no obstante encontrarse debidamente notificada como consta en autos; asimismo se certificó la comparecencia de un único postor [REDACTED], asistido del profesionista designado como abogado patrono Licenciado [REDACTED], por lo que se concedió el uso de la palabra a la parte actora, quien por conducto de su administrador único Licenciado [REDACTED], manifestó, a la letra:

“Que vista la comparecencia del señor [REDACTED] en su carácter de postor y toda vez que a la presente audiencia no compareció algún otro postor a efecto de mejorar la postura legal, solicito a su Señoría que una vez que se apruebe el presente remate en términos de lo dispuesto por el artículo 748 fracción VI del Código Procesal Civil vigente en el Estado, consigne el saldo de contado de su postura legal a efecto de que se cubra al actor el adeudo motivo por el cual se fincó el remate que nos ocupa aperciéndole en términos de lo dispuesto por este mismo numeral en caso de que omita consignar la postura legal, perdiendo en su perjuicio el deposito a que se refiere la fracción IV del artículo 747 de la ley procesal antes invocada, siendo todo lo que tengo que manifestar”

Acordando en lo conducente por la Titular del juzgado:

“Vistas las manifestaciones hechas por el administrador único de la parte actora, se tienen por hechas sus manifestaciones, las cuales se tomaran en consideración al momento de resolver respecto de la presente almoneda. Asimismo, en términos del artículo 748 fracción VI del Código Procesal Civil, se le hace saber al postor que para el caso de aprobación del remate deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omite hacerlo perderá el deposito a que se refiere la fracción IV del numeral 747 de la Ley antes invocada.”

Acto seguido, concedido el uso de la palabra al Postor [REDACTED], quien a la literalidad manifestó:

“Visto el desarrollo de la presente audiencia de remate judicial en tercera almoneda de la que se puede observar que no comparece algún otro postor, solicito se tengan por reproducidas las manifestaciones vertidas en los ocurso de cuenta señalados con anterioridad, en la inteligencia de que al no haber comparecido postores se acepte la postura legal ofertada por el suscrito, además de que una vez que pase a resolver sobre la aprobación de remate, se otorgue el término establecido en el Código Procesal Civil vigente en el Estado, para poder exhibir el saldo restante respecto de la postura legal señalada por este Juzgado, de igual manera en términos de lo dispuesto por el artículo 748 fracción VI de la Ley adjetiva antes mencionada se solicita que una vez aprobado el remate se ordene otorgar la escritura correspondiente de adjudicación señalando los apercibimientos señalados para la parte demandada, esto en razón de la firma de escritura, asimismo solicito se ordene se haga entrega y se ponga en posesión al suscrito de los bienes rematados en la presente audiencia y fincados en mi favor, por lo que sin más trámite solicito se provea sobre la aprobación del remate, siendo todo lo que tengo que manifestar.”

En tales circunstancias, al haberse satisfecho los requerimientos necesarios para la pública subasta de los bienes inmuebles hipotecados en los términos precisados en líneas anteriores, donde se colige que efectivamente a la diligencia de remate en Tercera Almoneda efectuada el 09 nueve de agosto de 2021 dos mil veintiuno, encontrándose constancia de la publicación de los edictos ordenados en los medios informativos autorizados para ese fin, debidamente notificadas las partes compareciendo únicamente la parte actora por conducto de su administrados único y un único postor, ambos asistidos respectivamente de sus abogados patronos, no así la parte demandada; atento a los preceptos legales que regulan concretamente el remate en Tercera Almoneda de los bienes inmuebles en comento, tomando en consideración las presunciones legales que derivan de



PODER JUDICIAL

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

la instrumental de actuaciones, concretamente la sentencia ejecutoriada en el principal de 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve, los certificados de libertad o gravámenes de 16 dieciséis de enero de 2020 dos mil veinte respectivamente. En conjunto de dichos medios de convicción es posible deducir que existe un adeudo líquido a favor del actor, contra la parte demandada, por la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), derivado del convenio celebrado por las partes en el principal, sin soslayar en el caso particular que no obstante que se encuentran resueltos diversos incidentes de liquidación, esto es:

1. con fecha 28 veintiocho de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado parcialmente hasta por la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve.

2. El 09 nueve de marzo de 2020 dos mil veinte, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado parcialmente hasta por la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de enero del año 2020 dos mil veinte.

3. En fecha 04 cuatro de junio de 2021 dos mil veintiuno, se resolvió interlocutoriamente respecto de la ejecución de convenio aprobado hasta por la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de diciembre del año 2020 dos mil veinte al 30 treinta de marzo del año 2021 dos mil veintiuno.

4. Por interlocutoria de 06 seis de julio de 2021 dos mil veintiuno, se resolvió respecto de la ejecución de convenio aprobado hasta por la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional calculada al día 30 treinta de febrero del año 2020 dos mil veinte al 30 treinta de noviembre del año 2020 dos mil veinte.

Advertido únicamente que la incidencia de 28 veintiocho de octubre de 2019 dos mil diecinueve, causó ejecutoria el 21 veintiuno de enero de 2020 dos

mil veinte, en la cual se aprobó la cantidad de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, causó ejecutoria el 21 veintiuno de enero de 2020 dos mil veinte, consecuentemente, a favor de la parte actora se encuentra liquida la cantidad de **\$840,000.00 (OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** derivada de la adición de las siguientes cantidades:

a) \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), derivado del convenio celebrado por las partes en el principal, el 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve.

b) \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pena convencional calculada al día 30 treinta de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, aprobada mediante incidencia de 28 veintiocho de octubre de 2019 dos mil diecinueve, interlocutoria que causó ejecutoria el 21 veintiuno de enero de 2020 dos mil veinte.

Además la postura legal ofertada por [REDACTED], es la cantidad que resulte de las dos terceras partes (2/3) de \$2'208,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), esto es: \$1'472,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), importe fijado sin sujeción a tipo para la subasta, precio de los inmuebles considerado para la Tercera Almoneda, superior a la cantidad líquida que tiene reconocida a su favor la parte actora en este asunto.

Bajo este tenor, dado que se han satisfecho a cabalidad los presupuestos procesales para efectuar el remate en Tercera Almoneda, con fundamento en lo consignado por el artículo 751 fracción I, del Código



PODER JUDICIAL

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

Procesal Civil, vigente en la Entidad, resulta, sin más trámite procedente aprobar el remate en Tercera Almoneda de los bienes inmuebles hipotecados consistentes en:

a) [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, con las construcciones e instalaciones en él existentes, marcado con el número oficial ciento cuatro y ciento cuatro A, identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED] con superficie de doscientos cincuenta metros y setenta y cinco centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; **AL NORTE** en veinticinco metros con lote dieciocho; **AL SUR**, en veinticinco metros con lote veintidós; **AL ORIENTE**, en diez metros seis centímetros con lote veintiuno; y **AL PONIENTE** en diez metros con [REDACTED]. **DATOS DE REGISTRO** dicho inmueble se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número “[REDACTED]” (doscientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y uno guion uno).

b) [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, con las construcciones e instalaciones en él existentes, marcado con el número oficial ciento cuatro y ciento cuatro A, identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED] con superficie de doscientos cincuenta metros setenta y cinco centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; **AL NORTE** en veinticinco metros con lote veinte; **AL SUR**, en veinticinco metros con lotes veinticuatro y veinticinco; **AL ORIENTE**, en diez metros seis centímetros con lote veintitrés; y **AL PONIENTE** en diez metros con [REDACTED]. **DATOS DE REGISTRO** dicho inmueble se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número “[REDACTED]” (trescientos setenta y dos mil novecientos cincuenta y cuatro guion uno);

Mismos que pasan libres de todo gravamen, a [REDACTED], en la cantidad líquida procedente, de **\$1´472,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, a la cual una vez descontada la cantidad ya exhibida mediante certificado de entero [REDACTED] de fecha 06 seis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; en tal virtud, requiérasele al postor, para que dentro del término de **tres (3) días** a partir de la fecha

en que esta resolución quede firme, exhiba mediante certificado de entero la diferencia de dicho importe, es decir: **\$972,000.00 (NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, de los cuales **\$840,000.00 (OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, serán entregados a la parte actora atento a la existencia del saldo líquido existente a su favor, así como el resto, será entregada a la parte demandada, en este asunto [REDACTED], correspondiente a la cantidad de **\$632,000.00 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; con apercibimiento para el postor [REDACTED] de que en caso omiso los bienes inmuebles en cuestión serán subastados nuevamente en diligencia de remate en **TERCERA ALMONEDA SIN SUJECCIÓN A TIPO**.

Hecho lo anterior, requiérase a la demanda [REDACTED], para que dentro del término de **tres (3) días** contados a partir de cuando quede se haya hecho de su conocimiento el cumplimiento dado por el postor [REDACTED] y la Notaría Pública que hubiere designado para la protocolización del instrumento notarial respectivo, comparezca para firmar la escritura de adjudicación correspondiente, apercibida que en caso de no hacerlo la suscrita la firmará en su rebeldía, acorde con lo previsto en los ordinales 698 Fracción V, 751, 752, 757 al 762 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor. Además robustecen la determinación previa el criterio federal del tenor siguiente:



PODER JUDICIAL

15

“2021. Año de La Independencia”
Exp. N°. 87/2019-2
Juicio Especial Hipotecario
Interlocutoria

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

ADJUDICACIÓN EN REMATE, AL ACREEDOR.

VALIDEZ DE LA. El Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Distrito Federal, en la sección III del capítulo 5o., del título séptimo relacionado con la celebración de las almonedas, reglamenta tanto las actividades de los postores como las del ejecutante, y establece que en la primera subasta, si no concurren postores, el ejecutante puede solicitar la adjudicación por las dos terceras partes del precio de avalúo, o pedir segunda almoneda, en la cual el acreedor está capacitado de nuevo, para pedir la adjudicación por las dos terceras partes del ochenta por ciento del precio, o para recibir los bienes en administración, y si no opta por alguno de esos dos medios, puede provocar la tercera almoneda, sin sujeción a tipo, caso en el cual, si el postor ofrece cantidad inferior a las dos terceras partes del precio del inmueble que sirvió para la segunda almoneda, y el deudor, dentro de los veinte días siguientes, no liquida su adeudo, ni presenta persona alguna que mejore la postura, se aprobará el remate en los términos propuestos, y si la postura es admisible por el monto del precio, mas no en cuanto al modo de liquidarlo, el acreedor podrá pedir la adjudicación del inmueble, por las dos terceras partes del precio de la subasta. Si en la tercera subasta no se presenta postor alguno, el acreedor puede pedir la adjudicación por una cantidad inferior a esas dos terceras partes, de la misma manera que cualquier postor podría ofrecer una cantidad menor de dicho límite, pero esta solicitud así como la postura en su caso, sólo puede aprobarse después de dar oportunidad al deudor, de liberar sus bienes o presentar mejor comprador, durante veinte días, interpretación que no es contraria a lo dispuesto por el artículo 586 del propio ordenamiento, porque este precepto supone la existencia de una postura que satisface las dos terceras partes del precio, con la modalidad de no ser de contado o de alterar alguna otra condición, sin que tampoco valga en contrario, lo dispuesto por la fracción VI del artículo 596, porque rige para un evento en que no se ha llegado a la tercera almoneda; cuando en esta última subasta no hay postura alguna, el acreedor debe encontrarse en situación de adquirir la cosa objeto de la almoneda, en iguales condiciones que cualquier postor extraño, y por lo tanto puede pedir su adjudicación en pago, por la cantidad que le parezca bien, aun cuando sea inferior a las dos terceras partes del precio base de la segunda subasta, con la reserva arriba indicada; pues nada hace pensar que el sistema de la ley tenga el propósito de exigir forzosamente, que el acreedor pague las dos terceras partes, y por el contrario, si el artículo 575 permite al ejecutante tomar parte en la subasta y mejorar las posturas, lo coloca, en cuanto al precio que puede ofrecer, en las mismas condiciones que cualquier otro licitante; de otra manera el acreedor quedaría colocado en una situación inferior a la de los postores, lo que no tiene explicación jurídica, a más de que debe tenerse en cuenta que si en la segunda almoneda no se presentare postor, interesándose por el inmueble, y el acreedor ofreciere solamente una cantidad inferior a las dos terceras partes del precio, de admitirse que no debe aceptarse tal proposición, quedaría sin solución la diligencia de almoneda, con los consiguientes perjuicios para ambas partes⁶.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 96 Fracción III, 99, 104, 105, 106, 504 y 506 del Código Adjetivo Civil, es de resolverse y se;

RESUELVE:

⁶ Quinta Época Reg. 357505 Tercera Sala Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LIII Civil pág. 1304



PODER JUDICIAL

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

PESOS 00/100 M.N.), en tal virtud, requiérasele al postor, para que dentro del término de **tres (3) días** a partir de la fecha en que esta resolución quede firme, exhiba mediante certificado de entero la diferencia de dicho importe, es decir en total: **\$972,000.00 (NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, una vez descontada la cantidad ya exhibida mediante certificado de entero 220262 de fecha 06 seis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, de los cuales **\$840,000.00 (OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, serán entregados a la parte actora atento a la existencia del saldo líquido existente a su favor, así como el resto, será entregada a la parte demandada, en este asunto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], correspondiente a la cantidad de **\$632,000.00 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; con apercibimiento para el postor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de que en caso omiso los bienes inmuebles en cuestión serán subastados nuevamente en diligencia de remate en **TERCERA ALMONEDA SIN SUJECIÓN A TIPO.**

TERCERO. Una vez que se haya dado cumplimiento al resolutivo que antecede, requiérase a la demanda [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del término de **tres (3) días** contados a partir de cuando quede se haya hecho de su conocimiento el cumplimiento dado por el postor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y la Notaría Pública que hubiere designado para la protocolización del instrumento notarial respectivo, comparezca para firmar la escritura de adjudicación correspondiente, apercibida que en caso de no hacerlo la suscrito la firmará en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-

Así, en forma interlocutoria, lo resolvió y firmó la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, quien certifica y da fe.

MTBT/*asls*