

Cuernavaca, Morelos; quince de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver interlocutoriamente, respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido por *****, en su carácter de apoderada legal de la parte actora, expediente Número **421/2016**, promovido por ***** en contra de ***** por conducto de su Administradora Única, radicado en la Tercera Secretaría; y,

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

1.- Con fecha *****, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio, en la que se condenó al demandado ***** al pago de la cantidad de *****, por concepto de suerte principal; así como la cantidad de *****, por concepto de intereses ordinarios; de igual forma la cantidad de *****, por concepto de intereses moratorios, previa liquidación que se hiciera en ejecución forzosa de sentencia.

2.- Con fecha *****, causó ejecutoria la sentencia definitiva dictada en el presente juicio, en virtud de que la misma no fue recurrida por ninguna de las partes.

3.- Por auto de *****, se tuvo por presentada a la apoderada legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad y de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, mismo que se mandó agregar a los presentes autos para los efectos legales correspondientes; se tuvo

por designado como perito de su parte a *****; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que designara perito valuator de su parte.

4.- Con fecha *****, se tuvo al demandado por conforme con el dictamen del perito de este Juzgado y se designó como perito del Juzgado; en el mismo auto se ordenó requerir al perito designado por este Juzgado a JORGE LIZARRAGA TRUJILLO a efecto de que en el plazo de TRES DÍAS rinda su dictamen.

5.- En comparecencia de fecha *****, el perito JORGE LIZARRAGA TRUJILLO ratificó el dictamen pericial presentado el *****.

6.- Por auto de *****, se requirió la actualización del certificado de libertad de gravamen.

7.- Mediante auto de fecha *****, se tuvo a la parte actora manifestando su conformidad con el avalúo presentado por el perito designado por el juzgado y se ordenó dar vista a las partes por el plazo de tres días para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

8.- En fecha *****, se tuvo por precluído el derecho de las partes para dar contestación a la vista ordenada por auto de fecha ***** y se ordenó a la actora presentar las memorias técnico descriptivas de la declaración VII de la escritura número *****

9.- Con fecha *****, se tuvo a la parte actora exhibiendo certificado de libertad de gravamen, el que se mandó glosar para los efectos legales.

10.- Mediante auto de fecha *****, se señaló fecha para el remate en primera almoneda, respecto del bien inmueble *****, ubicado en el *****, identificado con el folio real ***** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de *****, valor pericial asignado por el perito designado por este Juzgado, ordenándose convocar postores por medio de edictos que se editan en el Tribunal Superior de Justicia del Estado y en el Periódico de mayor circulación, así como en la receptoría de rentas u oficinas fiscales de Jiutepec, Morelos y en las puertas del Juzgado de dicha localidad, por dos veces de siete en siete días.

11.- Con fecha *****, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda, a la que compareció únicamente la parte actora *****, a través de su apoderada legal Licenciada ***** no así la parte demandada ***** a pesar de haber sido debidamente notificado; ni persona alguna que legalmente lo representara; de igual forma no compareció postor alguno a la hora fijada, por lo que transcurrida media hora después y dado que fueron exhibidos los edictos correspondientes del periódico y del boletín judicial; la actora solicitó que le fuera adjudicado el bien inmueble hipotecado y materia de dicho remate; por lo que se declaró fincado el remate a favor de la parte actora, y se

ordenó turnar los autos para resolver lo que en derecho procediera.

Ahora bien, atendiendo al acuerdo 023/2020, de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, emitido por el pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como el de las circulares RJD/JUNTAADMON/061/2020,yRJD/JUNTAADMON/004/2021, que contienen el acuerdo general de la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos, en las cuales se decretó la suspensión de labores del veinticuatro de diciembre de dos mil veinte al día catorce de febrero de dos mil veintiuno, dentro de los cuales no corrieron plazos ni términos, reanudándose las actividades de manera ordinaria de acuerdo al comunicado de prensa de trece de febrero de dos mil veintiuno, a partir del quince del mismo mes y año, esto dado el cambio de semáforo de riesgo sanitario en el Estado de Morelos a color naranja; es por lo que, hasta ahora se pronuncia la presente resolución al tenor siguiente, y :

CONSIDERANDO :

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la aprobación de remate en primera almoneda, toda vez que dimana de la sentencia definitiva dictada con fecha *****, misma que causó ejecutoria el *****, encontrándose el juicio en periodo de ejecución, legitimando a las partes para su trámite; lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 633, 689, 693, 746, 747, 748 y 752 del Código de Procesal Civil en vigor para 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:

ARTICULO 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 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.

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

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

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

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.

ARTICULO 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 librá exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,

VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 secretaría, 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.

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 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.

Los anteriores preceptos legales, establecen en primer término que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar 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 para dar difusión al remate y que puedan concurrir postores, etcétera.

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

y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****

También consta en autos que el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, se **dictó Sentencia Definitiva**, misma que causó ejecutoria el día *****, en la cual se condenó al demandado *****, a pagar a la parte actora, la cantidad de *****, que equivale a multiplicar ***** veces el salario mínimo por su valor mensual de ***** por concepto de suerte principal, generado al día *****, monto que se actualizara hasta la liquidación del adeudo.

De igual forma se condenó al demandado ***** al pago de la cantidad de ***** que equivale a multiplicar ***** veces el salario mínimo por su valor mensual de *****, por concepto de intereses ordinarios pactado a razón del 6% anual sobre saldos insolutos, generados hasta el día *****, en términos del estado de cuenta exhibido por la parte actora; así como al de los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Así mismo se condenó al demandado ***** al pago de la cantidad de *****, que equivale a multiplicar ***** veces el salario mínimo por su valor mensual de ***** por concepto de intereses moratorios pactados en términos de lo establecido en el apartado de estipulaciones número 3 segundo párrafo, del documento base de la acción; cantidad calculada hasta el día *****; así como de los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; cantidades que dan un total de *****

Ahora bien, dispone el artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que si se declara procedente la vía hipotecaria se mandará proceder al remate del bien hipotecado, el cual se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y éstas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) de fecha *********, del perito valuador designado por este Juzgado **Licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO** en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de *********; dictamen al cual se sometió la parte actora, y a 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 apoderado legal el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha *********, 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 del demandado *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora.

También obra en autos que en acuerdo de *********, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de ********* valor otorgado por el perito designado por este Juzgado y como **postura legal la que cubriera las dos terceras**

partes de dicho valor; 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 “El Regional del Sur” ambos de fechas veintitrés de noviembre y tres de diciembre ambos del dos mil veinte; asimismo, al encontrarse el inmueble hipotecado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas del Juzgado y receptoría de rentas, del Municipio de Jiutepec, Morelos, las cuales se realizaron los días ***** y ***** , mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día ***** , se llevó a cabo la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, con las formalidades previstas por el artículo 748 del Código Procesal Civil vigente en la entidad; a dicha audiencia no se presentó postor alguno, por lo que la actora solicitó que se le adjudicara el inmueble a su representada, en la cantidad de ***** (valor pericial asignado al inmueble), y que se le dejaran a salvo sus derechos respecto de remanente que existe entre dicho valor y lo adeudado por el demandado y, declarándose enseguida fincado el remate en su favor.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de remate en primera almoneda de conformidad con lo dispuesto en el artículo **748** de la ley adjetiva civil enunciada y con cumplimiento de las exigencias previstas en los dispositivos legales antes invocados, **se aprueba el remate** en primera almoneda

celebrado en fecha *****; por ende **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble identificado como *****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****, en la cantidad de *****, por lo que **es en ésta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor** de la parte **actora** *****.

En esa tesitura, si tomamos que existe un adeudo de la parte demandada por la cantidad de *****, por concepto de suerte principal, e intereses moratorios, resulta un saldo restante líquido y firme a favor de la parte actora por la cantidad de *****, por lo que, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora** para que los haga valer en la forma que estime conveniente respecto de dicha cantidad.

Atento a lo anterior, se requiere a la parte demandada***** , para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibido que de no hacerlo así, la Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía

Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre a la parte actora *****.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 99, 104, 105, 106, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la aprobación de remate en primera almoneda que dimana de la sentencia definitiva dictada con fecha *****, misma que causó ejecutoria el *****.

SEGUNDO.- se aprueba el remate en primera almoneda celebrado en fecha *****; por ende **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble identificado como *****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****, en la cantidad de *****, por lo que **es en ésta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor de la parte actora** *****

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la forma que estime conveniente respecto del remanente a su favor.

CUARTO.- Se requiere a la parte demandada *****, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste Juzgado firmará en su rebeldía.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, por ante la Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **FABIOLA MORENO MELCHOR**, con quien legalmente actúa y da fe.

