

Jiutepec, Morelos, a dos de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver interlocutoriamente sobre la aprobación del **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA**, promovido por ***, por conducto de su Abogado Patrono, en contra de ***, dentro de los autos del expediente número **148/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes. De las constancias que obran dentro de los autos que integran el presente juicio, se desprende lo siguiente:

1.- Sentencia definitiva.- El nueve de septiembre de dos mil diecinueve, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa, cuyos puntos resolutivos a la letra dicen:

*“**SEGUNDO.-** La parte actora ***, probó la procedencia de su acción y parcialmente sus pretensiones, y con respecto a la parte demandada ***, se siguió el juicio en rebeldía; en consecuencia. **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada ***, al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia y, hecho que sea lo anterior, requiérase a la demandada para que en el plazo de CINCO DÍAS realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado: *****; con los indivisos que le corresponden, con una superficie de cuarenta y cuatro metros diez centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en un tramo de tres metros con quince centímetros, colinda con área común; al este, en tramo de catorce metros, colinda con la casa número **, al sur, en un tramo de tres metros con quince centímetros, colinda con casa número *, al oeste en un tramo de catorce metros, colinda con la casa ***, mismo bien inmueble que se encuentra inscrito con el folio electrónico **, amparado con el instrumento ***** expedido por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores. Y con su producto se pagará a la parte actora, atento a lo expuesto en el considerando del presente fallo.- **CUARTO.-** Se condena a la demandada ***, al pago de los intereses ordinarios y moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos que reclama la actora y los que se sigan generando, respectivamente, previa liquidación que al efecto formule la parte actora y conforme a lo dispuesto por el artículo 697 del Ordenamiento Legal antes invocado y en función de los motivos expuestos en el considerando de la presente resolución.- **SEXTO.-** Asimismo, se condena a la parte demandada ***, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria...”*

Fallo que por auto de fecha nueve de enero de dos mil

veinte, causó ejecutoria para los efectos legales a que hubiera lugar.

2.- Ejecución.- Mediante escrito de quince de enero de dos mil veinte, la parte actora promovió en vía de ejecución forzosa, el trance y remate del bien inmueble hipotecado, por lo que en auto de dieciséis del mismo mes y año, se tuvo a la parte actora, promoviendo la **ejecución forzosa de la sentencia definitiva** y se designó como perito de este Juzgado, al Ingeniero **Guadalupe Lucio Ramírez Brugada**, para la práctica del avalúo respectivo.

4.- En proveído de cuatro de febrero de dos mil veinte, ante la omisión de la parte demandada de designar perito en materia de valuación, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de dieciséis de enero de la anualidad señalada, de tenerle por perdido su derecho para realizar designación y por tanto, tenerle por conforme con el dictamen que emita el perito designado por este Juzgado; por otra parte, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de remate en primera almoneda, fijándose como postura legal, las dos terceras partes de la cantidad de **\$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con el avalúo exhibido el cuatro de junio de dos mil diecinueve, por el perito designado para tal efecto, respecto del bien inmueble identificado como *****; por lo tanto, se ordenó convocar postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado; ordenándose citar a las partes por conducto del fedatario de la adscripción para efecto de que comparecieran al remate mencionado; en cumplimiento a lo anterior, mediante notificación por medio de Boletín Judicial

número 7578, correspondiente al veintiocho de agosto del año próximo pasado, fue debidamente citado y notificado la parte demandada en el presente juicio, para que compareciera al desahogo de la diligencia de remate en primera almoneda del inmueble materia del presente asunto.

5.- Edictos. En proveído de veintiocho de febrero de dos mil veinte, el abogado patrono de la parte actor, exhibió los ejemplares del Boletín Judicial números 7523 y 7530 y periódico “El Regional del Sur”, ambos de fechas catorce y veinticinco de febrero del mismo año.

6.- Audiencia de Remate en Primera Almoneda. Hecho lo anterior, previo los trámites de ley, el día dieciocho de septiembre de dos mil veinte, tuvo verificativo el remate en primera almoneda, previa exhibición de los edictos publicados en los medios informativos señalados para tal fin; con la comparecencia únicamente del abogado patrono de la parte actora, por otro lado, se hizo constar la inasistencia injustificada del demandado ***, ni persona alguna que legalmente lo representara, no obstante de haber sido legalmente notificado para el desahogo de dicha diligencia, sin que éste haya justificado su incomparecencia. Resolviéndose en interlocutoria de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte, no aprobarse el remate en primera almoneda, en favor de la parte actor ***.

Por otra parte, atendiendo a lo solicitado por el abogado patrono de la parte actora en ocursión **5004**, en auto de cinco de octubre de dos mil veinte, se señaló fecha para que tuviera verificativo el **remate en segunda almoneda** del bien inmuebles embargado, convocándose postores mediante publicación de edictos por una vez en el Boletín

Judicial y en el Periódico “Diario de Morelos”, que se edita en esta Ciudad, conforme lo previene el artículo 1412 del Código de Comercio en vigor, siendo postura legal la que cubriera las dos terceras partes del avalúo pericial asignado al bien inmueble hipotecado por la cantidad de **\$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** con rebaja del veinte por ciento; asimismo, se ordenó notificar al demandado la fecha señalada, para que compareciera ante este Juzgado para la Audiencia de Remate, si a sus intereses conviniera.

7.- Edictos. En proveído de dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, el abogado patrono de la parte actora, exhibió los ejemplares del Boletín Judicial números 7631 y 7641 y periódico “Diario de Morelos”, ambos de fechas trece y treinta de noviembre del año en curso.

8.- Audiencia de Remate en Segunda Almoneda. Con fecha **veintiocho de mayo** de la presente anualidad, tuvo verificativo la citada diligencia, con la comparecencia únicamente de la parte actora, así como su respectivo abogado, por otro lado, se hizo constar la inasistencia injustificada de la demandada, ni persona alguna que lo representara, no obstante de haber sido legalmente notificados para el desahogo de dicha diligencia, sin que éstos hayan justificado su incomparecencia, ni postor alguno. Por consiguiente, se ordenó pasar los autos a la vista para resolver respecto de la aprobación del remate que nos ocupa, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.-Competencia.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, máxime que este órgano jurisdiccional fue quien emitió el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, la sentencia definitiva en el presente asunto.

II.- Legitimación.- Así también la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, tal y como se precisa en el fallo definitivo de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, antes mencionado.

III.- Marco Jurídico.- Establece el artículo 737 del Código Procesal Civil vigente:

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

El artículo 739 del Código en cita, señala:

“...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...”.

El artículo 746 del Código Procesal Civil vigente señala:

“...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...”.

Por su parte, el artículo 747 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“...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...”.

El artículo 748 del mismo ordenamiento legal dice:

“...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...”.

A efecto de resolver sobre la aprobación del remate en segunda almoneda, resulta preciso establecer que obra en autos el avalúo pericial suscrito por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto **Guadalupe Lucio Ramírez Brugada**, presentado ante este Juzgado el cuatro de junio de dos mil diecinueve, mismo que fue tomado en consideración para fijar la postura legal del remate que nos ocupa, el cual no fue impugnado por ninguna de las partes, teniéndoseles por conformes con el contenido de dicho avalúo, en el que se determinó un valor comercial de **\$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, el cual se estima verosímil para fijar la postura legal del remate que nos ocupa, dado que fue emitido por profesionista que cuenta con la experiencia y práctica en el ejercicio de su servicio con la única finalidad de prestar auxilio al resolutor, además de que el referido dictamen se encuentra signado por su emisor y debidamente ratificado el veinte de junio de dos mil diecinueve, el cual contiene el lugar y el día en que fue elaborado, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio, en términos de los preceptos legales contenidos en los artículos 458, 465 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así también, obran en el sumario las publicaciones respectivas de los edictos ordenados en segunda almoneda, tanto en el Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia, así como en el periódico “Diario de Morelos”, de fechas **trece y treinta de noviembre de dos mil veinte**, el certificado actualizado de libertad o de gravamen por diez años anteriores, expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de fecha veinticuatro de junio de dos mil veinte, respecto del bien inmueble subastado identificado como:

******; con los indivisos que le corresponden, con una superficie de cuarenta y cuatro metros diez centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en un tramo de tres metros con quince centímetros, colinda con área común; al este, en tramo de catorce metros, colinda con la casa número ***, al sur, en un tramo de tres metros con quince centímetros, colinda con casa número *****, al oeste en un tramo de catorce metros, colinda con la casa ***, mismo bien inmueble que se encuentra inscrito con el folio electrónico ***, amparado con el instrumento *****expedido por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.*

En la diligencia de remate en segunda almoneda celebrada el día dieciocho de septiembre de dos mil veinte, no compareció ni la demandada, ni postor alguno, y la parte actora por conducto de su apoderado legal manifestó textualmente lo siguiente:

*“...y no habiendo postores solicito la adjudicación del bien inmueble hipotecado a favor de mi representada la señora ***, en las dos terceras partes del avalúo o sea la base para el remate consistente en la suma de \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), menos el 20% de la tasación conforme a la siguiente cuenta aritmética, esto es el avalúo del inmueble practicado por el perito ING. GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, menos el 20% que sería la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), resultando la cantidad de \$360,000.00 TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que sería la nueva cuenta de la base para el remate, y las dos terceras partes a cumplir sería la cantidad de \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que sería la cantidad a cubrir para la adjudicación. Ahora bien, cantidad suficiente que se cubre con el crédito reclamado con el estado de cuenta que rinde el contador público *****, mediante el escrito de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, lo que en total se cubre el crédito reclamado y si llegase a faltar, tenemos \$330,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de la suerte principal,, por lo anterior debe adjudicarse el bien inmueble a favor de ***, ordenando se apruebe el remate*

judicial toda vez que el juicio se fue en rebeldía y se pide al juez firme en rebeldía del demandado...”.

Ahora bien, atendiendo a que en el caso en concreto se han cumplido con los requisitos necesarios exigidos por el artículo 746 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que existe en autos **actualizado** el certificado de libertad de gravamen emitido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, que comprende un periodo de diez años anteriores a la fecha de su emisión, en el que consta el gravamen que reporta el inmueble materia de la presente litis, el avalúo pericial que sirvió de base para fijar la postura legal, mismo que no fue impugnado por las partes, por lo que se les tuvo por conforme con la conclusión del mismo y, las publicaciones correspondientes, hechas tanto en el Boletín Judicial, así como en el periódico de “DIARIO DE MORELOS”, convocándose postores y anunciándose la celebración del remate en primera almoneda.

Asimismo consta en autos que la parte actora tiene a su favor reconocida la cantidad principal que es de **\$96,850.00 (NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS)** a lo que se suma el interés anual del 6 % (seis por ciento) que resulta de **\$151,086.00 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**; lo que en total asciende a **\$247,936.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, en los términos que se establecen en el clausulado del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron con fecha treinta de diciembre del año de mil novecientos noventa y dos, por una parte el Instituto del

Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y por otra parte ***; y cuyos derechos posteriormente fueron adquiridos por la actora ***, según el **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DERECHOS LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS**, y a que fue condenada la parte actora ***, mediante fallo de fondo de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve; monto que evidentemente es inferior a las dos terceras partes que se fija como postura legal del presente remate, por tanto, resulta procedente aprobar el remate en primera almoneda y adjudicar a favor de la parte actora *****, el bien inmueble subastado identificado como *****, con LAS SIGUIENTE MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: En dieciséis metros con calle Ciprés; AL SUR: en quince metros con propiedad particular; AL ORIENTE: en varios tramos como sigue: diez metros con predio catastral número catorce, diez metros con predio catastral número trece, en diez metros con predio catastral número doce, diez metros con predio catastral número once, diez metros con predio catastral número diez y nueve metros con predio catastral número nueve; y AL PONIENTE: en cincuenta y seis metros cincuenta centímetros con el predio catastral número siete; por las dos terceras partes de la cantidad de \$7,600,000.00 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), postura legal fijada, arrojando tal operación el monto de **\$5,066,666.66 (CINCO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del importe fijado como postura legal; en consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a la parte demandada ***, para que en el plazo de **CINCO DÍAS**,

comparezca ante la Notaría que designe la parte actora, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble detallado en líneas que anteceden, a favor de la parte actora *****, apercibida que en caso de no hacerlo, esta autoridad la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, teniendo que el monto de lo adeudado por la parte demandada es mayor a la cantidad fijada como postura legal del presente remate, es dable dejar incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:

“REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y

conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral”.

Así también lo apoya la tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 2003 Tesis: VI.2o.C.356 C Pagina: 1821, que señala:

“REMATE. SU ADJUDICACIÓN POR EL EJECUTANTE DEBE PEDIRLA EN EL DESAHOGO DE LA DILIGENCIA QUE SE PRACTICA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE CONCLUIDO EL TÉRMINO PARA FORMULAR POSTURAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *En los procedimientos de remate cuando el actor pretenda adjudicarse el bien objeto de la venta judicial, su solicitud debe realizarla precisamente en la diligencia o audiencia de remate, la cual tiene lugar inmediatamente después de que concluye el término de diez días que el artículo 601 del Código de Procedimientos Civiles señala para que los interesados en él planteen las posturas y realicen las pujas que consideren pertinentes. Lo anterior es así, pues en esa audiencia el Juez debe, de inicio, determinar si existen o no posturas que analizar, si las hubiere debe calificar cuáles resultan legales; de existir una o más que reúnan este requisito determinará a favor de quién se finca el remate; sin embargo, en ausencia de postores, en ese momento corresponderá al actor decidir si solicita la adjudicación del bien, o si, en su caso, se abre una nueva almoneda para continuar con el procedimiento de remate, de conformidad con los artículos 621 y 620, fracciones I y II, de la citada legislación”.*

Por lo expuesto y fundado en los artículos 737, 739, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la aprobación del presente Remante en Primera Almoneda.

SEGUNDO.- Se aprueba el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble materia de la presente controversia, por la cantidad de **\$5,066,666.66 (CINCO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes de la cantidad de **\$7,600,000.00 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, fijada como postura legal.

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora ****, el bien inmueble subastado ubicado en *****, **CON LAS SIGUIENTE MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: En dieciséis metros con calle Ciprés; AL SUR: en quince metros con propiedad particular; AL ORIENTE: en varios tramos como sigue: diez metros con predio catastral número catorce, diez metros con predio catastral número trece, en diez metros con predio catastral número doce, diez metros con predio catastral número once, diez metros con predio catastral número diez y nueve metros con predio catastral número nueve; y AL PONIENTE: en cincuenta y seis metros cincuenta centímetros con el predio catastral número siete**, en términos del cuerpo del presente fallo.

CUARTO.- En consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a la demandada ***, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado, a cargo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, designada por la parte actora **, a otorgar la escritura de adjudicación del inmueble citado en líneas que anteceden, apercibida que en caso de no hacerlo, el suscrito la otorgará en su rebeldía, en términos de lo

dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se deja incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente.

SEXTO.- En términos de la parte in fine del considerando tercero del presente fallo, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe.

AHA/em