



Cuernavaca, Morelos, veintiuno de julio del dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente **293/2020-3**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido inicialmente por la apoderada legal de ***** quien cedió los derechos de crédito y de otros de cobro a ***** en contra de *****, radicado en la Tercera Secretaria, y;

R E S U L T A N D O :

ÚNICO. Consta en autos el certificado de libertad de gravamen (a foja 19), de fecha **diecinueve de noviembre del dos mil veinte**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, relativo al inmueble materia del remate, asimismo obra en autos (foja 6) el dictamen del perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, de igual manera, obran los edictos publicados en el Boletín Judicial editado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, así como en el periódico "La Unión de Morelos", todas de fechas veinticinco de mayo y tres de junio ambos del dos mil veintiuno, respectivamente.

Con fecha **catorce de junio de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que comparecieron la parte actora por conducto de su apoderado legal Licenciado *****, no así la parte demandada *****, ni el acreedor hipotecario ni persona alguna que legalmente lo represente, a pesar de encontrarse debidamente notificados como de autos consta, solicitando la parte actora en dicha audiencia, lo que a continuación se cita:

“...Que atendiendo a que no compareció postor alguno a la presente almoneda y estando debidamente preparada, vengo a solicitar a usted tenga a bien ordenar la adjudicación de dicho

inmueble en favor de mi representada libre de todo gravamen, debiendo tomar en cuenta las siguientes consideraciones contables; en ese tenor y atendiendo a que tenemos un valor determinado por perito asignado al inmueble materia de la presente almoneda por un monto de \$*****, y de acuerdo a las reglas establecidas sus dos terceras partes corresponden salvo error aritmético a \$*****, así una vez atendido ello se deberá tomar en cuenta que existiendo una sentencia líquida en favor de mi patrocinada que obedece a la cantidad de \$***** ***** es que resulta procedente el adjudicar el inmueble libre de todo gravamen a mi patrocinada por el monto de las dos terceras partes del avalúo es decir, \$***** reservándome el derecho desde ahora para ejercer el cobro del saldo a favor del adeudo que obedece atendiendo los números antes referidos a la cantidad de \$***** ***** por tanto se insiste en la adjudicación del inmueble en los términos referidos de mi representada, siendo todo lo que deseo manifestar...”.

De igual forma en dicha audiencia, se ordenó turnar los autos para dictar resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente remate y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en los artículos **689, 690, 692** fracción **I, 693** fracción **I, 737, 738**, del Código Procesal Civil y **1812** del Código Civil para el Estado de Morelos¹.

¹ **689.-** 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.

690.- 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.

692.- La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: **I.-** Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada...;

693.- Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes: **I.-** El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...;

737.- 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.

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

1812.- CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, a menos que exista estipulación expresa en contrario.



PODER JUDICIAL

II. Para resolver sobre la adjudicación del remate que nos ocupa, tenemos que se exhibió el certificado de libertad o de gravamen, del inmueble materia de la subasta, que se encuentra identificado como **LOTE DIECISÉIS, DE LA MANZANA "E", DEL CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO "VALPARAÍSO DOS", con ubicación en PROLONGACIÓN AVENIDA MANANTIALES, COLONIA AMPLIACIÓN CAMPO SOTELO, EN TEMIXCO, MORELOS,** cuyas medidas y colindancias, así como datos registrales se encuentran detallados en el contrato base de la presente acción.

Remate al que se dio la publicidad debida mediante los edictos correspondientes convocando postores, así como se hizo saber a la demandada la fecha de la subasta, y que la audiencia de referencia, se celebró en términos de ley y toda vez que sirvió de base para el remate la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$*****, valor pericial asignado al bien materia de la subasta mediante avalúo presentado el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, y tomando en consideración lo solicitado por el apoderado legal de la parte actora, Licenciado *****, en la audiencia multitudinaria, en el sentido de que le fuera adjudicado el bien inmueble en las dos terceras partes del valor dado al inmueble, y que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos² y de conformidad con el

2 **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 librará 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.

artículo **748** Fracción **VII**³, del ordenamiento legal antes citado, y tomando en consideración que ha sido condenada la parte demandada en el presente asunto, mediante **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **seis de junio de dos mil diecinueve**, así como tomando en consideración las cantidades liquidadas a que ha sido condenada la parte demandada en el presente asunto, detalladas en **SENTENCIA INTERLOCUTORIA** de fecha *********, en donde se condenó al pago de la cantidad de **\$*******, por concepto de suerte principal; así como al pago de la cantidad de **\$******* por concepto de intereses ordinarios; así como al pago de la cantidad de **\$*******), por concepto de intereses moratorios; mismas cantidades que sumadas entre si nos arroja un total de **\$***** ******* cantidad superior al valor de la postura legal del bien inmueble materia de la litis; en consecuencia resulta procedente aprobar el remate en Primera Almoneda y adjudicar el inmueble antes descrito y motivo de la diligencia, por la cantidad de **\$*******, que corresponde a a la cantidad solicitada por el apoderado legal de la parte actora y a las dos terceras partes del valor pericial otorgado al bien materia de la subasta, en favor de la parte actora ********* consecuentemente; requiérase a la parte demandada *********, a efecto de que dentro del término de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que quede firme la presente resolución, comparezca a la Notaria Pública Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, a efecto de que otorgue la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura pública respectiva, apercibiéndose que de no hacerlo, la titular de este Juzgado lo hará en su **rebeldía**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **96** fracción **III**,

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



99, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos⁴, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PODER JUDICIAL

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica el inmueble identificado como ********* por la cantidad de **\$*******, que corresponde a las dos terceras partes del valor pericial otorgado al bien materia de la subasta, en favor de la parte actora ********* consecuentemente;

TERCERO.- Requiérase a la parte demandada *********, a efecto de que dentro del término de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que quede firme la presente resolución, comparezca a la Notaria Pública Numero Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, a efecto de que otorgue la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura pública

4 **96.-** Resoluciones Judiciales. Las resoluciones judiciales son: ...III.- Sentencias interlocutorias...

99.- Sentencias interlocutorias. Las sentencias interlocutorias son aquellas resoluciones que resuelven algún incidente, alguna cuestión previa o bien deciden algún punto procesal que implique contradicción entre partes. Se dictarán dentro de los cinco días de haber sido puestos los autos a la vista.

105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV. Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

respectiva, apercibiéndose que de no hacerlo, la titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, ante la Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ FLORES**, Tercera Secretaria de Acuerdos con quien legalmente actúa y da fe.-

MCC/MCV*