



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; diecisiete diciembre dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver interlocutoriamente, respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido por ***** , contra ***** ambos de apellidos ***** y ***** , expediente **269/2011**, radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDOS :

1.- Con fecha veintitrés de agosto de dos mil doce, se dictó sentencia definitiva en el presente expediente, en la que se condenó a los demandados al pago de **(\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.))**, por concepto de crédito otorgado el dieciocho de junio del dos mil diez; así como al pago por concepto de **intereses moratorios** causados y que se sigan causando hasta la total liquidación del adeudo.

2.- Mediante acuerdo de once de septiembre de dos mil doce, se declaró que la resolución definitiva emitida había causado ejecutoria.

3.- En auto de cinco de julio de dos mil diecisiete, se tuvo por designado como perito de la parte actora a ***** , quien por comparecencia de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete aceptó y protestó el cargo conferido.

4.- Por auto de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, se tuvo al Licenciado ***** , perito en materia de valuación designado por este Juzgado, rindiendo el dictamen encomendado, el cual se ordenó agregar en autos.

5.- Por auto de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciocho, a petición de la parte actora se señaló día y hora para el desahogo de la

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 135 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, se hace saber a las partes que la nueva Titular este Juzgado lo es la Licenciada Laura Galván Salgado.

prueba pericial a cargo de los peritos designados por la parte actora y por este Juzgado; la cual tuvo verificativo el dos de marzo de dos mil dieciocho en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora *****, asistida por su abogada patrono, el arquitecto *****, perito en materia de valuación designado por la actora; el licenciado ***** perito designado por este Juzgado, se hizo constar, así mismo que no compareció la parte demandada ***** ambos de apellidos ***** y *****, ni persona que legalmente los representara, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos declarando precluido su derecho para formular cuestionamientos al perito designado por este Juzgado.

6.- Por auto de fecha veintitrés de abril de dos mil dieciocho, toda vez que la parte demandada no designó perito de su parte y al encontrarse agregados en autos los certificados de libertad o gravamen y rendidos los dictámenes en materia de valuación, se señaló día y hora para el remate en primera almoneda del bien inmueble materia de Litis; mismo que se dejó sin efectos el veintidós de mayo de dos mil dieciocho en razón de no encontrarse actualizado el dictamen emitido por el perito designado por la parte actora. Por auto de fecha uno de junio de dos mil dieciocho, se tuvo al Arquitecto *****, perito en materia de valuación designado por la actora emitiéndola actualización del dictamen encomendado; y por auto de fecha trece de agosto de dos mil dieciocho por actualizado el dictamen a cargo del perito designado por este juzgado.

7.- Por auto del veintinueve de junio de dos mil veintiuno se tuvo al licenciado ***** en su carácter de Abogada Patrono de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen del inmueble materia de remate, y en atención a lo solicitado por el promovente, se



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACION SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ordenó requerir al perito designados por este juzgado para que actualizara el dictamen a su cargo.

8.- Por auto de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al el licenciado ***** perito en materia de valuación designado por este Juzgado, actualizando el dictamen encomendado. Por auto de fecha once de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto ***** , perito en materia de valuación designado por la actora, actualizando el dictamen encomendado

9.- Por auto de fecha quince de octubre del dos mil veintiuno, se señaló día y hora para el remate en primera almoneda del un inmueble identificado materia de juicio y adhiriéndose al dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado, fijándose día y hora para que tuviera verificativo el remate en primera almoneda del bien inmueble materia de litis, fijándose como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de **\$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, 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, por dos veces de siete en siete días; por auto del veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvieron por exhibidos los edictos publicado en el Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos y en el periódico "La Unión de Morelos" de fechas diez y veintidós de noviembre del dos mil veintiuno.

10.- El dos de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Remate en Primera Almoneda a la cual comparecieron la parte actora, asistida por su abogado patrono, no así la parte demandada en la cual al no haber asistido postor alguno, la parte actora solicitó se adjudicara a favor de su representada el inmueble materia de

remate, con lo que se turnaron los autos para resolver sobre el remate en primera almoneda.

Por lo anterior, en dicha audiencia se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente respecto del remate en primera almoneda; la que se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS :

I. Este Juzgado Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 623, 689, 737, 747 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de la ejecución de sentencia dictada por esta autoridad jurisdiccional.

II. Así, en el caso en particular la legitimación activa y pasiva de las partes quedó debidamente acreditada en juicio, en términos de la sentencia definitiva de fecha veintitrés de agosto de dos mil doce.

III. Ahora bien y continuando con el curso de la presente resolución, es menester transcribir el contenido del numeral **737** del Ordenamiento Legal antes invocado, el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 737.- 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. 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.”

Así mismo, el dispositivo **738** del Ley Adjetiva Civil, establece:

“ARTÍCULO 738.- Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. 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.

Por su parte, el arábigo **739** de la legislación antes citada prevé:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIONES SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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

De igual manera, el precepto 747 del Código Procesal Civil en vigor, señala:

“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.”

De los preceptos legales antes transcritos, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo.

En efecto, es importante establecer la diferencia entre postura legal y el precio fijado en la última almoneda, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo, acorde con lo previsto por el numeral 747 fracción I del Ordenamiento Legal antes referido, y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirvió de base para el remate.

Bajo esta tesitura, por postura legal debe entenderse la propuesta que, hecha por el licitante, cubre las dos terceras partes del

avalúo o del precio fijado en cualquiera almoneda, a partir de la cual podrán realizarse las pujas entre los diversos postores; es decir, es el ofrecimiento que se ajusta a las bases de la convocatoria y a los requisitos exigidos por la ley, para admitir al postor como aspirante a la compra del bien anunciado.

Ahora bien, en el caso, se tiene que en diligencia de veintinueve de junio del año en curso, se celebró remate en primera almoneda, respecto del bien inmueble identificado como departamento uno, con el cuarto de servicio y con parte proporcional que a dicho departamento le corresponde sobre los bienes de uso común o de aprovechamiento colectivo del condominio *****, con una superficie de 155.05 m², con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 10.00 metros con *****, AL SUR.- En 9.10 metros con *****, AL ORIENTE.- en 15.40 metros con ***** y al PONIENTE.- en línea quebrada de dos tramos como sigue 7:20, metros con *****, 1.68 metros con cubo de ventilación, 1.80 metros con cubo de ventilación, 2.25 metros con ***** y 4.35 metros con pasillo interior de escaleras y área común, la cual se encuentra inscrito en el instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico *****.

Por otra parte, de autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de los artículos 740, 746, 747 y 750 del mencionado Ordenamiento Legal, pues se exhibió dictamen del perito designado por este Juzgado, quien señaló como avalúo comercial del bien inmueble hipotecado la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; referente a las publicaciones de los edictos ordenados en la almoneda, tanto en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia, así como en el periódico “La Unión de Morelos”, y que obran en autos, se advierte que se encuentran debidamente publicados.



PODER JUDICIAL

Lo anterior, cobra sustento legal, con el criterio federal emitido por séptima Época, con número de registro 257431, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 3, Sexta Parte, Página: 93, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“EDICTOS, COMPUTO PARA EFECTUAR LAS PUBLICACIONES DE LOS. REMATES.

La prevención que contiene el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles, relativa a que los edictos convocando postores para el remate, deben publicarse "de siete en siete días", ha de entenderse en el sentido de que dicho término se computa excluyendo los días inhábiles, en los que conforme al artículo 131 del ordenamiento en cita, no pueden tener lugar actuaciones judiciales. Dicho en otras palabras, entre las dos publicaciones debe mediar un lapso de seis días hábiles para que la segunda publicación aparezca precisamente el séptimo día hábil. Este cómputo, una vez excluidos los días inhábiles, se obtiene fácilmente con sólo colocarse en las sucesivas hipótesis de si las publicaciones debieran efectuarse de uno en uno, de dos en dos, de tres en tres, de cuatro en cuatro, de cinco en cinco y de seis en seis días, para luego llegar a la prevención impuesta por el precepto que se interpreta, o sea la de que las publicaciones deben hacerse de "siete en siete días"; y así se tiene que si fuera de uno en uno, la publicación sería de un día para otro, esto es, diaria, sin mediar día hábil; si fuera de dos en dos, entonces mediarían dos días hábiles entre ambas publicaciones; y así sucesivamente hasta llegar a la que se busca, que es la de "siete en siete días", en la que deben mediar seis días hábiles. No es óbice para sostener la anterior conclusión el argumento de que no es "término judicial" el contenido en el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles, ya que en un sentido lato o legal, sí lo es, porque la publicación de los edictos convocando postores para el remate en un procedimiento judicial, constituye una actuación también judicial, que debe practicarse conforme a la ley.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Revisión civil 131/68. Joaquín Moreno Suárez. 25 de marzo de 1969. Unanimidad de tres votos. Ponente: Luis Barajas de la Cruz”.

Asimismo, oportunamente se exhibió el certificado de libertad de gravamen donde aparece como acreedora a *****.

En este orden de ideas y atendiendo que en la diligencia de remate en primera almoneda no compareció la parte demandada, ni postor alguno y que la parte actora por conducto de su abogado patrono solicitó la adjudicación del inmueble por la cantidad de las dos terceras partes que resulte de las dos tercera partes de \$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad total que fue otorgado como valor comercial del inmueble por el perito designado

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIONES SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

por este juzgado, que corresponde a la cantidad de **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Ahora bien, como se desprende de la resolución emitida el veintitrés de agosto de dos mil doce, se condenó a la parte demandada al pago de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de suerte principal; así como al pago por concepto de intereses moratorios causados y que se sigan causando hasta la total liquidación del adeudo a razón de 4% mensual; **resultando de la suma de la suerte principal e intereses moratorios la cantidad de \$948,000.00 (NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 moneda nacional)**, por lo tanto, es procedente se adjudique el referido bien a favor de *********, por la cantidad que solicitó consistente en **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en tales circunstancias, se aprueba el remate hasta por la cantidad antes citada, respecto del bien inmueble identificado como departamento uno, con el cuarto de servicio y con parte proporcional que a dicho departamento le corresponde sobre los bienes de uso común o de aprovechamiento colectivo del condominio *********, con una superficie de 155.05 m², con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 10.00 metros con *********, AL SUR.- En 9.10 metros con *********, AL ORIENTE.- en 15.40 metros con ********* y al PONIENTE.- en línea quebrada de dos tramos como sigue 7:20, metros con *********, 1.68 metros con cubo de ventilación, 1.80 metros con cubo de ventilación, 2.25 metros con ********* y 4.35 metros con pasillo interior de escaleras y área común, la cual se encuentra inscrito en el instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico *********.

Asimismo, una vez que quede firme la presente resolución la parte demandada ********* ambos de apellidos ******* y *******, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** deberán comparecer ante el Notario



UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIONES
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

PODER JUDICIAL Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación a favor de *****.

Sirve de apoyo la jurisprudencia I.3o.C. J/64, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 166571, XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Página: 1484, que bajo el rubro indica:

“REMATE EN ÚLTIMA ALMONEDA. EL PRECIO EN QUE SE ADJUDIQUE EL BIEN EMBARGADO, NO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR, SINO DE LA DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY. Conforme a los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, 571, 573, 575, 582 y 583 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria al primero, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del avalúo, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas, y el ejecutante puede tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito necesario que se exige a los postores para garantizar su postura. Cuando no haya postor, el ejecutante puede pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen a remate a una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación, y si en esta última tampoco hay postores, el actor puede pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas. Las disposiciones relativas a que el inmueble embargado se saque a remate convocando a postores en subasta pública y se adjudique al mejor postor, así como que sea postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo, que ante la ausencia de postores se saque a remate en una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento del precio de avalúo, y que el ejecutante pueda solicitar que se le adjudique el bien inmueble en el precio que sirvió de base para la subasta; concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que como se trata de una venta forzosa, el precio en que se venda el inmueble embargado no depende de la voluntad del deudor, sino de la disposición expresa de la ley, y el ejecutante, aun sin cumplir con los requisitos que la ley exige para los postores, puede solicitar que le sea adjudicado el bien en el precio fijado como base para el remate en la última almoneda.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2603/99. Guadalupe Elsa Álvarez Jiménez. 9 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Amparo en revisión 105/2007. Adriana Rosalía Moctezuma Chavarría. 11 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo en revisión 113/2008. Alberto Eduardo Gayou Coria y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Amparo en revisión 384/2008. Raymundo Cervantes Ruano. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretaria: Rosa María Martínez Martínez.
Amparo en revisión 75/2009. 23 de abril de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 737, 740, 746, 747, 752 del Código Procesal Civil se,

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando II de la presente resolución.

SEGUNDO: Se aprueba el Remate en Primera Almoneda del bien inmueble hipotecado a favor de *****; en consecuencia;

TERCERO: Se adjudica el referido bien a favor de ***** por la cantidad que solicitó consistente en **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en tales circunstancias, se aprueba el remate hasta por la cantidad antes citada, respecto del bien inmueble identificado como departamento uno, con el cuarto de servicio y con parte proporcional que a dicho departamento le corresponde sobre los bienes de uso común o de aprovechamiento colectivo del condominio ***** , con una superficie de 155.05 m2, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 10.00 metros con ***** , AL SUR.- En 9.10 metros con ***** , AL ORIENTE.- en 15.40 metros con ***** y al PONIENTE.- en línea quebrada de dos tramos como sigue 7:20, metros con ***** , 1.68 metros con cubo de ventilación, 1.80 metros con cubo de ventilación, 2.25 metros con ***** y 4.35 metros con pasillo interior de escaleras y área común, la cual se encuentra inscrito en el instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico ***** .



PODER JUDICIAL

CUARTO: Una vez que quede firme la presente resolución la parte demandada ***** ambos de apellidos ***** y ***** , dentro del plazo de **CINCO DÍAS** deberán comparecer ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación a favor de ***** ..

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIONES
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR