



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos a veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver interlocutoriamente sobre la **APROBACIÓN DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente **34/2012**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS** en contra de ********* y *********, radicado en la Primer Secretaría; y,

RESULTANDOS:

1.- El siete de agosto de dos mil trece, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, en donde en sus puntos resolutivos que aquí interesa se resolvió lo siguiente:

“...PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de este fallo.

*SEGUNDO.- El actor INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS (ICTSGEM) acredito la acción que ejerció en contra de ***** Y ***** quienes no contestaron la demanda incoada en su contra, ni opusieron defensas y excepciones, siguiéndose el presente juicio, en su rebeldía, en consecuencia;*

*TERCERO.- Se condena a la parte demandada ***** Y *****; al pago de las siguientes prestaciones: el vencimiento anticipado del contrato base de la acción conforme a lo establecido en la clausula octava, al pago e la cantidad de \$294,538.16 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENOS TREINTA Y OCHO PESOS 16/100 M.N.) por concepto de suerte principal al pago de la cantidad de \$142,535.61 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 61/100 M.N.) que por concepto de intereses ordinarios a razón del 6% (SEIS POR CIENTO) anual sobre saldos insolutos, generados por la totalidad del plazo establecido en el contrato base de la acción, al pago de la cantidad de \$2,192.44 (DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 44/100 M.N.) que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados cantidad calculada hasta el día veintinueve de junio del dos mil once; así como los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta*

la total liquidación de dicho adeudo conforme al incidente de liquidación que en su oportunidad se formule.-

*CUARTO.- En virtud de que la presente resolución le resulta adversa a la parte demandada ***** Y ***** con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.-*

*QUINTO.- Se concede a la parte demandada ***** Y ***** el plazo de cinco días para que en forma voluntaria hagan pago de las prestaciones reclamadas por la actora y que resultaron procedentes, en caso contrario procédase al remate de bien inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora o a quien sus derechos represente..."*

2.- En fecha treinta y uno de marzo de dos mil catorce, la sentencia definitiva de siete de agosto de dos mil trece, causo ejecutoria, elevándose a categoría de cosa juzgada.

3.- En acuerdo de veinticuatro de marzo de dos mil diecinueve, y atenta las manifestaciones vertidas por el Apoderado Legal de la Actora, se ordenó requerir a ***** y a *****, peritos designados por la actora y por este Juzgado respectivamente, a efecto de que aceptaran y protestaran el cargo conferido, apercibiendo a los mismos que en caso de no dar cumplimiento se harían acreedores a una multa equivalente a **VEINTE UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN**.

Por otra parte, se requirió a la demandada para que, dentro del plazo de **TRES DIAS**, designara perito de su parte, apercibida que en caso de no hacerlo se le tendría por conforme con el dictamen que en su momento rindiera el perito designado por este Juzgado.

4.- Mediante comparecencias de treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve y once de junio de dos mil



PODER JUDICIAL

diecinueve, se tuvo a los peritos ***** y a *****, aceptando y protestando el cargo conferido, respectivamente.

5.- El diez de julio de dos mil diecinueve, se tuvo al Arquitecto *****, emitiendo el dictamen encomendado, el cual se ordenó ratificar en día y hora hábil.

6.- Por acuerdo de tres de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo a la actora, exhibiendo certificado de libertad de gravamen, el cual se ordeno agregar a los autos para los efectos legales correspondientes.

7.- El siete de enero de dos mil veinte, se tuvo al Licenciado *****, emitiendo el dictamen encomendado, el cual se ordenó ratificar en día y hora hábil; en fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, ratifico en todas y cada una de sus partes el dictamen en materia de valuación.

8.- El veintiocho de septiembre de dos mil veinte, se tuvo por reconocida la personalidad de *****, como Apoderado Legal de la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, la cual acredito en términos de la copia certificada del instrumento notarial *****, de fecha quince de abril de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Publico número tres, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario del Estado de Morelos.

Por otra parte, se ordeno requerir de nueva cuenta al perito *****, para que, dentro del plazo de **TRES DIAS**, ratificara el dictamen en materia de valuación de bienes inmuebles, apercibiendo al mismo que en caso de no hacerlo se haría acreedor a una multa de **CINCUENTA** unidades de medida de actualización, en términos del Artículo Tercero Transitorio del decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

9.- Mediante acuerdo de once de mayo de dos mil veintiuno y, al advertirse que el perito designado por este Juzgado *****, no había ratificado el dictamen pericial en materia de valuación de bienes inmuebles, se le requirió de nueva cuenta para que en el plazo de **TRES DIAS**, diera cumplimiento a lo ordenando en auto de veintiocho de septiembre de dos veintiuno, apercibimiento al mismo que en caso de no hacerlo se haría acreedor a una multa de **SESENTA** unidades de medida de actualización, en términos del Artículo Tercero Transitorio del decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así mismo, y efecto de evitar mayores dilaciones y por economía procesal, se señalo día y hora para para que tuviera verificativo la junta de peritos, ordenándose notificar a las partes, así como al perito *****, por conducto de la actora y al perito *****, por conducto de la actuario en el domicilio señalado en autos.



PODER JUDICIAL

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

10.- El veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la junta de perito, en la que se hizo constar la comparecencia de la actora, por conducto de su Apoderado Legal, así como de los peritos ***** y ***** , el primero designado por este Juzgado y el segundo por la actora, seguido de ellos y al encontrarse preparada la misma se procedió a su desahogo; se tuvo a la parte actora por hechas sus manifestaciones, relativas a que no era su deseo interrogar a los peritos designados; por perdido el derecho de la demandada para para formular interrogatorio alguno a dichos peritos..

11.- En auto de cuatro de junio de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el remate en primer Almoneda, del bien inmueble identificado como *****; ordenándose convocar postores mediante edicto, siendo postura la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)**, valor pericial asignado al inmueble, para su publicación por dos veces de siete en siete días en el periódico "La unión de Morelos" y en el Boletín judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

Por otra parte, y advirtiéndose que el inmueble materia del remate, se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirva fijar los edictos correspondientes en las puertas del

juzgado, así como en las oficinas fiscales de dicha localidad.

12. Por auto de once de agosto de dos mil veintiuno se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los edictos publicados en el periódico la Unión de Morelos y en el Boletín Judicial, lo primeros publicados en fecha dieciséis de julio y veintisiete de julio y los segundos el 15 y 26 de julio.

13. El trece de agosto del dos mil veintiuno tuvo verificativo el remate en primer almoneda en la que se hizo constar la comparecencia del apoderado legal de la parte actora; la incomparecencia de la parte demandada; acto seguido se tuvo por exhibido el exhorto 255/221 radicado en el juzgado tercero civil de primera instancia del noveno distrito judicial en el Estado de Morelos, del cual se desprendía que no se encuentra debidamente diligenciado atendiendo a la razón de fijación de edicto de fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno en el que se indico una fecha diversa a la señalada en auto de cuatro de junio de dos mil veintiuno, motivo por el cual dicho exhorto no se encuentra formulado en base a lo ordenado por este órgano jurisdiccional, advirtiéndose que la presente audiencia no se encontraba debidamente preparada al no estar publicados los edictos ordenados en autos, por lo que se señaló nuevo día y hora hábil para el verificativo del remate en primer almoneda, ordenándose girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirva fijar los edictos correspondientes en las



PODER JUDICIAL

puertas del juzgado así como en las oficinas fiscales de dicha localidad.

14. En fecha veintiuno de septiembre del dos mil veintiuno y atento a las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la parte actora se señalo nuevo día y hora hábil para el verificativo del remate en primer almoneda, ordenándose girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirva fijar los edictos correspondientes en las puertas del juzgado así como en las oficinas fiscales de dicha localidad.

15. El doce de noviembre tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora por conducto de su apoderado legal, e incomparecencia de la parte demandada a pesar de encontrarse debidamente notificado, sin que se desprendiera documento alguno que justifique la incomparecencia del mismo; se hizo constar la comparecencia de *****, asistido de su abogado patrono; seguido de ellos, se procedió a dar cuenta con el escrito **8542**, signado por *****, en el que se tuvo por exhibidas las publicaciones de los edictos del Boletín Judicial así como del periódico **“LA UNIÓN DE MORELOS”** ambos de fecha **quince y veintiséis de octubre del año en curso**, así como el certificado de libertad o gravamen, que corresponde al predio materia del juicio con el número de folio real *****, mismos que se ordenaron glosar a los presentes a autos; se tuvo por recibido el oficio **2641** de

fecha ocho de noviembre del dos mil veintiuno, signado por la licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA, JUEZA TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS**, mediante el cual se le tuvo devolviendo a esta autoridad el **exhorto 248/2021 debidamente diligenciado**, el cual se ordenó agregar a los presentes autos.

Una vez hechas las manifestaciones de *********, se le tuvo por reconocido el carácter de postor en virtud de haber exhibido en efectivo el **VEINTE POR CIENTO** del valor que sirvió de base para el remate, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 747 fracción IV y 748 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es decir dicha cantidad corresponde al **VEINTE POR CIENTO** del valor que sirvió de base al remate en términos de lo dispuesto por el auto de cuatro de junio del dos mil veintiuno exhibiendo la cantidad referida en efectivo, por lo tanto se le dio la intervención en el presente remate, ordenándose guardar en un sobre cerrado la cantidad monetaria que sirve como postura legal.

Acto continuo y al encontrarse debidamente preparada la misma, se celebró el remate en primera almoneda, teniendo por hechas las manifestaciones de los intervinientes y, toda vez que *********, en su carácter de postor exhibió oportunamente el veinte por ciento que se fijó como postura legal, mediante certificado de entero número *********, de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, el cual ampara la cantidad de **\$82,000.00**



PODER JUDICIAL

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

(OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N), y no habiendo más postores, y ante la solicitud de adjudicación respecto del bien inmueble; esta autoridad vistas las manifestaciones, declaro fincado el remate del bien inmueble hipotecado a favor del postor *********, por la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad propuesta por el postor único y la cual es superior a las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble, en consecuencia, se citó a las partes para oír sentencia interlocutoria, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos¹.

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:

ARTÍCULO 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.

¹ **ARTÍCULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley. **ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

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.

ARTÍCULO 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.

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.*

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.

ARTÍCULO 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.



PODER JUDICIAL

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

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 librárá 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 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.

ARTÍCULO 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 secretaria, 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.



PODER JUDICIAL

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, sustancialmente 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 a 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.

III.-Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria el bien 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 siete de agosto de dos mil trece, se dictó sentencia definitiva, misma que causó ejecutoria mediante auto de treinta y uno de marzo de dos mil catorce; resolución en la que en su punto Resolutivo Tercero, condenó a ***** y ***** a:

*“...TERCERO.- Se condena a la parte demandada ***** Y ***** , al pago de las siguientes prestaciones: el vencimiento anticipado del contrato base de la acción conforme a lo establecido en la cláusula octava, al pago e la cantidad de \$294,538.16 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENOS TREINTA Y OCHO PESOS 16/100 M.N.) por concepto de suerte principal al pago de la cantidad de \$142,535.61 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 61/100 M.N.) que por concepto de intereses ordinarios a razón del 6% (SEIS POR CIENTO) anual sobre saldos insolutos, generados por la totalidad del plazo establecido en el contrato base de la acción, al pago de la cantidad de \$2,192.44 (DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 44/100 M.N.) que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados cantidad calculada hasta el día veintinueve de junio del dos mil once; así como los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo conforme al incidente de liquidación que en su oportunidad se formule...”*

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 estas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valuar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante este Juzgado el nueve de julio de dos mil diecinueve, por el Arquitecto ***** , designado por este Juzgado, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$352,359.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**; así como el dictamen presentando el siete de enero de dos mil veinte,



PODER JUDICIAL

por perito valuador designado por la actora Licenciado ***** , en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$410,000.00 (CUATROSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)**; peritajes que son coincidentes en identificar el predio con los datos registrales y de escritura, y en ubicar el inmueble objeto del remate; de lo que se desprende que el bien inmueble anunciado en los edictos publicados en autos, es precisamente el inmueble hipotecado en autos.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su Apoderada legal el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno, 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 de la demandada *******, y que sobre éste obra la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora.

También obra en autos que en acuerdo de cuatro de junio de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** - valor más alto de los peritajes rendidos - 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.

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

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico “La Unión de Morelos”, ambos de fechas quince y veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, asimismo, en fecha veinte y veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se fijaron los edictos ordenados en autos, en las estrados del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, y en las oficinas Fiscales del Municipio de Jiutepec; las cuales obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día doce de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien otorgado en garantía en el presente juicio, identificado como: *****; remate al que comparecieron, por una parte la actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de su Apoderado legal Licenciado ***** , no así la parte demandada ***** y ***** , ni persona alguna que legalmente las representara, aún y cuando se encontraban debidamente notificadas como consta en autos, así como el postor único ***** , asistido del Licenciado *****; de la misma se desprende la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de su Apoderado legal Licenciado ***** , solicitó se fincara el remate en su favor con el valor mas alto designado en autos por la postura legal de dos terceras partes de la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así también, el postor ***** ,



PODER JUDICIAL

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

solicitó que al no haber mejor postura superior a la emita, se fincara el remate a su favor hasta por la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, con la finalidad de que se adjudicara y se declarara fincado el remate a su favor.

En ese sentido, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo 746 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 748 fracción VII del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravamen del inmueble materia de la subasta; se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos; se hizo saber a la parte demandada la fecha del remate; y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley, resulta procedente aprobar el remate y adjudicar libre de todo gravamen el inmueble que de acuerdo a las constancias que obran en autos se identifica como: *********; a favor del postor *********, por la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**

Bajo esa tesitura, y toda vez que el postor *********, dio cumplimiento a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 747 del Código Procesal Civil en vigor²; es decir, exhibió la

² **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: **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,

cantidad de **\$\$82,000.00 (OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, mediante certificado de entero *********, de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado de Morelos; en consecuencia:

Requírase al postor *********, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS**, consigne 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 747 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

*Registro digital: 166571
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/64
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1484
Tipo: Jurisprudencia*

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



PODER JUDICIAL

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

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.

Bajo este contexto y en términos de lo previsto por el dispositivo 752 Último Párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,³ una vez que cause

³ **ARTÍCULO 752.-** Resolución acerca del remate. Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.

ejecutoria la presente resolución, requiérase a la demandada ***** y *****, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS** comparezcan a la Notaría que designe el postor *****, a efecto de que firmen la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Por otra parte, no pasa desapercibido para este resolutor que, existe un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$159,266.21 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 21/00 M.N)** se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96 fracción III, 99, 746, 748 fracciones VI y VII y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse, y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer del presente incidente, en términos de lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.



PODER JUDICIAL

SEGUNDO.- Se aprueba el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrado en el presente juicio el doce de noviembre de dos mil veintiuno; en consecuencia:

TERCERO.- Se adjudica libre de todo gravamen a favor del postor *****, el inmueble motivo del presente remate, identificado como *****; a favor del postor *****, por la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**

CUARTO.- Toda vez que el postor *****, dio cumplimiento a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 747 del Código Procesal Civil en vigor; es decir, exhibió la cantidad de **\$82,000.00 (OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mediante certificado de entero *****, de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, expedido por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Poder Judicial del Estado de Morelos; en consecuencia:

QUINTO.- Requierase al postor *****, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS**, consigne 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 747 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual.

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria ésta resolución, requiérase a la parte demandada ***** y *****, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS** comparezcan a la Notaría que designe el postor *****, a efecto de que

firmen la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

SÉPTIMO.- Tomando en consideración la cantidad por la que se adjudica el bien rematado, existe un saldo restante líquido y firme a favor de la parte actora de **\$159,266.21 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 21/00 M.N)**, por lo que se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien actúa y da fe.