



PODER JUDICIAL Heroica e Histórica ciudad de Cuautla, Morelos; a veinticuatro de noviembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos para resolver respecto del REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA, en el juicio SUMARIO CIVIL sobre DISOLUCIÓN DE COPROPIEDAD promovido por *****
contra *****
*****; radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente 436/2018, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial el seis de agosto de dos mil dieciocho, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, *****
*****promovió en la vía sumaria civil, juicio contra *****
*****; de quien reclamó la disolución de la copropiedad respecto del bien inmueble identificado como la Fracción *****; resultante de la división practicada al lote *****; de la manzana *****; zona *****; perteneciente al *****; con las construcciones en el existentes, ubicado actualmente en la calle *****.

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

2.- Una vez substanciado el juicio en todas sus etapas, el ***** se dictó sentencia definitiva en cuyos puntos resolutive se determinó lo siguiente:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer el presente juicio, y la vía en que substanció el procedimiento es la idónea.

*SEGUNDO.- La parte actora ***** acreditó la acción ejercitada contra ***** , quien no contestó la demanda dentro del plazo concedido para ello, siguiéndose el juicio en su rebeldía, consecuentemente;*

*TERCERO.- Se declara la disolución de la copropiedad del inmueble identificado como fracción "***** resultante de la división del lote número ***** , zona ***** , perteneciente al ***** , con las construcciones en él existentes, actualmente ubicado en la calle ***** , con una superficie de ***** metros ***** centímetros cuadrados.*

*CUARTO.- Toda vez que el inmueble común no admite cómoda división, deberá procederse a la venta judicial en los términos previsto por la ley en el apartado relativo a la ejecución forzosa, con la debida intervención de los acreedores hipotecarios ***** así como al ***** para que intervengan en el proceso de ejecución a fin de que les sean cubiertos los adeudos de ambas partes que se encuentran garantizados con el inmueble.*

*QUINTO.- Se condena a la demandada ***** al pago de gastos y costas, al serle adversa la presente resolución.*

2.- En acuerdo dictado el ***** , se declaró que la citada resolución causó ejecutoria.

3.- Mediante escrito presentado el ***** , la parte actora solicitó que se llevara a cabo la audiencia prevista en el artículo 683 de la ley adjetiva civil



PODER JUDICIAL para llegar a un acuerdo con su contraria sobre la manera de vender el inmueble objeto de la copropiedad.

4.- El *****, tuvo verificativo la audiencia mencionada en el párrafo anterior, a la cual no compareció la parte demandada, por lo que el actor solicitó la venta del inmueble conforme a las reglas de la **ejecución forzosa**, para lo cual designó al Arquitecto ***** como perito valuador de su parte; por parte de este Juzgado se nombró al Ingeniero ***** y a la parte demandada se le concedió un plazo de tres días para que hiciera lo propio, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la pericial se perfeccionaría con el sólo dictamen del perito designado por este Juzgado.

5.- El ***** del año en referencia, se declaró precluido del derecho de la parte demandada para designar perito valuador de su parte.

6.- El ***** se tuvo tanto al perito designado por la parte actora como al nombrado por este Juzgado rindiendo el dictamen en materia de valuación que les fue encomendado, mismos que ratificaron debidamente ante la presencia judicial y con los cuales se ordenó dar a vista a las partes para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera.

7.- El ***** del año en mención, se tuvo por exhibido el certificado de libertad o de gravamen del inmueble objeto de la venta judicial y se señaló tanto fecha como hora para

que tuviera verificativo la **audiencia de remate en primera almoneda**, por lo que se fijó el precio base como postura legal las dos terceras partes de tal valor pericial, se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley para convocar postores y la citación de las partes.

8.- En acuerdo pronunciado el dieciséis de enero de dos mil veinte, se ordenó citar a la audiencia de remate a los acreedores hipotecarios de las partes, el ***** y el *****.

9.- El ***** del año en cita, el actor exhibió los ejemplares del periódico “Diario de Morelos” y del Boletín Judicial que edita este Tribunal de fechas ***** , en los cuales aparecen publicados los **edictos** ordenados para convocar postores, los cuales además fueron fijados en los estados de este Juzgado y en las oficinas fiscales del *****.

10.- El ***** del año en mención, tuvo verificativo la **audiencia de remate en primera almoneda**, a la cual únicamente compareció el actor, no así la demandada, los acreedores ni postor alguno, por lo que a petición del accionante se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de remate en segunda almoneda sirviendo como postura legal las dos terceras partes del valor pericial con rebaja del veinte por ciento, ordenando la publicación de los edictos respectivos para convocar postores así como la citación de las partes y los acreedores.



PODER JUDICIAL

11.- El ***** , los peritos del Juzgado y del actor exhibieron la actualización de su dictamen pericial de valuación, con los que se ordenó dar vista a las partes una vez que fueron debidamente ratificados ante la presencia judicial.

12.- El ***** del año en cita, el actor exhibió los ejemplares del periódico "Diario de Morelos" y del Boletín Judicial que edita este Tribunal de fechas veintidós de octubre y cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en los cuales aparecen publicados los edictos ordenados para convocar postores, los cuales además fueron fijados en los estados de este Juzgado y en las oficinas fiscales del *****.

13.- Finalmente, el ***** , tuvo verificativo la audiencia de remate en segunda almoneda, a la cual únicamente compareció la parte actora, no así la demandado, los acreedores ni postor alguno, por lo que el accionante solicitó la adjudicación a su favor del porcentaje del inmueble que le corresponde a la demandada; enseguida, se ordenó turnar los autos al Titular del Juzgado para dictar la resolución correspondiente, lo que se hace al tenor siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- Dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución:

ARTÍCULO 683.- Venta de bienes que no admitan cómoda división. Siempre que fuere necesario proceder a la venta de bienes muebles o inmuebles, por no admitir éstos cómoda división, se llevará a cabo en la forma que determinen las partes, si hubiere acuerdo. En caso contrario, la venta se llevará a cabo con sujeción a las reglas de la ejecución forzosa.

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 convinieren;

III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 436/2018-2

Juicio Sumario Civil

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN FORZOSA

- 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 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



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 436/2018-2

Juicio Sumario Civil

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN FORZOSA

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 750.- Segunda almoneda. *La segunda almoneda se verificará de acuerdo con las mismas reglas del artículo 747 de este ordenamiento; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.*

Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas.

ARTÍCULO 752.- Resolución acerca del remate. *Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.*

En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado.

Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así.

Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación

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

de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren 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.

De los anteriores preceptos legales se colige en primer término que cuando sea necesario proceder a la venta de bienes inmuebles, por no admitir éstos cómoda división, se llevará a cabo en la forma que determinen las partes, si hubiere acuerdo, en caso contrario, la venta se llevará a cabo con sujeción a las reglas de la ejecución forzosa; que 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; 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 citación a los acreedores que aparezcan en dicho certificado para que intervengan en la subasta, teniendo derecho a nombrar un perito que intervenga en el avalúo, para intervenir en el acto del remate y para recurrir el auto de aprobación de remate; que se ordenará 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 para convocar postores; que la diligencia de remate en primera almoneda será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo; que para tomar parte en la subasta, los postores deben previamente depositar a disposición del juzgado el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los



PODER JUDICIAL

bienes, salvo el ejecutante que si toma parte en la subasta no tiene necesidad de consignar el depósito; que el juez debe cuidar que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando las exigencias previstas por la ley; que si no comparecen postores el ejecutante podrá 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, esto es en segundo almoneda, la cual se verificará de acuerdo con las mismas reglas; que si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, y que 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, y en su caso, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, previniendo al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.

Ahora bien, de las constancias procesales que integran los autos del expediente en el que se actúa, se deriva que el objeto de la **venta judicial ordenada en la sentencia definitiva** dictada el veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, es disolver la copropiedad existente entre las partes, respecto del **inmueble identificado como fracción ******* resultante de la división del lote *********, de la manzana *********, zona *********, perteneciente al *********, con las construcciones en él existentes, actualmente ubicado en la calle ********* ********* *********, con una superficie de

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

***** metros *****
centímetros cuadrados.

Acorde con las disposiciones legales detalladas, la venta o adjudicación judicial ordenada en sentencia se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y éstas reglas también mencionadas en los preceptos referidos, señalan que se deberá valuar previamente el inmueble, por lo que en el caso obra en autos el **dictamen en materia de valuación** actualizado por última vez el *****
Ingeniero *****
*****, en el que le otorga un valor al inmueble objeto del remate de *****
*****, así como el dictamen actualizado por última vez el *****
emitido por el perito designado por la parte actora, **Arquitecto** *****
*****, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de *****
*****.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha *****
de *****
expedido por el *****
*****, en el que se hace constar que sobre el bien inmueble en mención constan **dos inscripciones de garantía hipotecaria** en primer lugar, a favor del *****
***** así como del *****

*****, ambas registradas el *****
*****.



PODER JUDICIAL

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

Obran también en actuaciones la intervención dada a los citados institutos, en su carácter de acreedores, desde el procedimiento inicial así como sus respectivas citaciones al procedimiento de ejecución así como a las audiencias de primera y segunda almoneda, para que comparecieran a deducir sus derechos en los términos que estimaren convenientes, habiendo incluso comparecido el ***** por conducto de su apoderado legal ***** desde el ***** , quien promovió también **tercería excluyente de preferencia de pago**, la cual se encuentra en trámite en tanto que **no suspende** el procedimiento de remate (artículo 197 del ordenamiento procesal civil).

También consta en actuaciones que el veinticinco de febrero de dos mil veinte se llevó a cabo la audiencia de remate en **primera almoneda**, para cuyo desahogo se cumplieron las exigencias previstas por la ley, en la cual no compareció postor alguno ni los acreedores hipotecarios, por lo que el actor solicitó que se sacara de nuevo a pública subasta.

En atención a lo anterior, en la misma diligencia se señaló fecha para el **remate en segunda almoneda**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad en la que fue valuado por el perito del Juzgado (por ser el más alto) y como **postura legal** la que cubriera las dos terceras partes de dicho valor con una rebaja del veinte por ciento; asimismo se ordenó la debida preparación de la diligencia con la publicación de los edictos previstos por la ley para convocar postores y la citación de las partes y acreedores.

En seguimiento del procedimiento, la parte actora exhibió las publicaciones del Boletín Judicial y el “Diario de Morelos”, de fechas veintidós de octubre y cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en los cuales se publicaron los edictos ordenados para publicitar el remate.

Los **acreedores hipotecarios** fueron debidamente notificados, por medio del Boletín Judicial de fecha ***** el ***** y por medio de oficio recibido el ***** del mismo año el *****.

La audiencia de **remate en segunda almoneda** finalmente se llevó a cabo el *****, con las formalidades previstas por el ordenamiento procesal civil vigente en la entidad como se ha expuesto en los párrafos que anteceden; a dicha audiencia **no comparecieron** la demandada *****, tampoco los acreedores ***** y ***** por conductos de sus representantes legales, ni postor alguno, únicamente asistió el actor ***** quien solicitó que se le adjudicara el veintidós punto cinco por ciento ***** de los derechos de propiedad de la demandada *****, por la cantidad de ***** equivalente a dicho porcentaje, la cual refirió haber obtenido como



PODER JUDICIAL

resultado de dividir entre tres el valor otorgado al inmueble, el resultado multiplicarlo por dos para sí obtener el valor del inmueble correspondiente a las dos terceras partes, a esta cantidad restarle el veinte por ciento ***** de rebaja por ser segunda almoneda, y sobre el resultado calcular la cantidad equivalente al porcentaje de propiedad de la enjuiciada, esto es, el veintidós punto cinco *****.

Al respecto, esta Juzgadora procede a realizar el cálculo del valor de la parte proporcional de la copropiedad que le corresponde a la demandada conforme a las reglas de la venta judicial:

Valor comercial	*****

Postura legal [2/3 partes del valor]	*****

Cantidad equivalente al 20% de rebaja por segunda almoneda	*****

Valor total del inmueble para adjudicación en segunda almoneda	*****

Valor de adjudicación de la parte proporcional de la propiedad que le corresponde a la demandada	*****

De las anteriores operaciones se sigue que es acertada la cantidad en la que el actor solicita que la sea adjudicada la parte proporcional del inmueble que le corresponde a la demandada *****.

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

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de remate en segunda almoneda de conformidad con lo dispuesto por los artículos **747, 748 y 750** de la ley adjetiva civil enunciada tal como quedó precisado en párrafos que anteceden, ante la ausencia de postores y petición de adjudicación del actor realizada en la diligencia, **se aprueba la adjudicación de los derechos de propiedad de la demandada** *****
***** **equivalente al** ***** **del bien** inmueble identificado como fracción *****
***** resultante de la división del lote número *****
*****, de la manzana *****, zona *****
*****, perteneciente al *****, con las construcciones en él existentes, actualmente ubicado en la calle *****

con una superficie de ciento ***** centímetros cuadrados, **registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico** *****
*****, en la cantidad que corresponde al citado porcentaje, calculada sobre a las dos terceras partes del valor asignado menos el *****
de *****
por lo que es en éste numerario que se adjudica la parte proporcional ***** del bien inmueble a favor de la parte actora *****
*****.

En tal virtud, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal 752 del Código Procesal Civil vigente en el estado, se requiere al actor para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** a partir de que la



PODER JUDICIAL presente resolución cause ejecutoria, consigne ante este Juzgado la citada cantidad **apercibido** que de no hacerlo se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado. Una vez realizada la consignación, se le hará saber a la demandada para que dentro del tercer día otorgue la escritura a favor del actor, con el **apercibimiento** de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía; lo anterior, en la inteligencia de que se cancelará la inscripción de la hipoteca registrada a favor del acreedor de la demandada, el *********, de tal manera que el bien inmueble, en la parte proporcional que se adjudica, pase libre de gravamen al actor.

Lo anterior es así en virtud de que el adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca, pues tratándose de la venta judicial, existe disposición expresa del artículo 1812 del Código Civil vigente en la entidad¹, de que el inmueble vendido judicialmente pasará al comprador libre de gravamen, y del artículo 2423, fracción V, de ese mismo código², de que deberá ordenarse la

¹ **ARTÍCULO 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.

² **ARTÍCULO 2423.- SOLICITUD ORDEN DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.** La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada, en los siguientes casos:

- I.- Cuando se extinga el bien hipotecado;
- II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;
- III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;
- IV.- Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado observándose lo dispuesto en el artículo 2369;
- V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1812 de este Código;
- VI.- Por la remisión expresa del acreedor;

extinción de la hipoteca cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, con lo cual no quedan nugatorios los derechos del acreedor hipotecario en la medida que se le dio intervención en el proceso y además puede hacerlos valer en vía y forma que corresponda.

En este sentido, al encontrarse debidamente inscrita la garantía hipotecaria **constituida a favor del ******* *********, la cantidad que en su momento consigne el actor **deberá quedar en resguardo de este Juzgado** en virtud de que **quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca**, respecto del cual se resolverá en la **tercería excluyente de preferencia de pago** promovida por el citado acreedor hipotecario que se encuentra en trámite.

Lo determinado es acorde con los criterios que sustenta la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que son del tenor literal siguiente:

Registro digital: 2011436

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: Ia. CIII/2016 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo II, página 1139

Tipo: Aislada

REMATE. MECANISMOS PARA PROTEGER LOS INTERESES DE LOS ACREEDORES PREFERENTES. Los artículos 472 y 473 del Código Federal de Procedimientos Civiles prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, los cuales incluyen el llamamiento de los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes y el respeto a la

VII.- Por la declaración de estar prescrita la pretensión hipotecaria, o la obligación principal;
y

VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 436/2018-2

Juicio Sumario Civil

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN FORZOSA

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

prelación de créditos. Ahora bien, el juez debe ordenar que se solicite y se exhiba un certificado, ya sea de gravámenes, o de libertad de gravámenes, del inmueble sujeto a remate emitido por el Registro Público de la Propiedad y, sólo hasta obtenerlo debe iniciar el procedimiento de remate. Lo anterior tiene como finalidad que el juzgador y las partes tengan conocimiento de la existencia de otros acreedores con derechos preferentes sobre la finca embargada, como es el caso de aquellos con hipoteca inscrita con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate, para no dejarlos en estado de indefensión, pues a dichos acreedores se les otorga el carácter de terceros interesados en el procedimiento de ejecución. Por ello, quienes aparezcan en dicho certificado deben ser llamados al procedimiento para que hagan valer lo que consideren pertinente a fin de garantizar su derecho; entre otras cuestiones, pueden asegurarse de que el inmueble sea valuado adecuadamente, con la finalidad de preservar su valor económico. Además, en aquellos supuestos en los que se concrete la venta judicial y se adjudique el inmueble a un tercero, la cantidad obtenida en contraprestación quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca. En efecto, el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble debe destinarse, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, en atención a la fecha de su registro.

Registro digital: 2011529

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a. CXXXIX/2016 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo II, página 1137

Tipo: Aislada

REMATE. CUANDO EL BIEN OBJETO DE LA VENTA JUDICIAL ESTÉ HIPOTECADO, EL ADJUDICATARIO SÓLO DEBE RESPONDER HASTA POR EL MONTO EN QUE SE FINCÓ EL REMATE. De los artículos 497, 498 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, deriva que el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble debe destinarse, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para pagar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca. En efecto, cuando un tercero adquiere el bien hipotecado, si no tiene una obligación personal con el acreedor hipotecario, sólo responde hasta el valor del bien adquirido, por lo que el remanente de la obligación principal garantizada con la hipoteca, en su caso, tendrá que cobrarse a su deudor. Por el contrario, si el monto pagado por el comprador es suficiente para pagar el saldo

insoluto de la obligación principal garantizada, el remanente deberá entregarse al acreedor que inició el procedimiento de ejecución, y si después de pagado dicho crédito, subsiste algún otro remanente, se le deberá entregar al deudor, en caso de que no exista alguna otra obligación garantizada con ese mismo inmueble.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Se aprueba la adjudicación a favor de la parte actora ***** de los derechos de propiedad de la demandada ***** equivalente ***** del bien inmueble identificado como fracción ***** resultante de la división del lote *****, de la manzana *****, zona *****, perteneciente al *****, con las construcciones en él existentes, actualmente ubicado en la calle ***** con una superficie de ***** metros ***** centímetros cuadrados, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****, en la cantidad que corresponde al citado porcentaje que es calculada sobre a las dos terceras partes del valor asignado menos el veinte por ciento [calculado en la tabla inserta], esto es, por la cantidad de *****.

SEGUNDO.- Se requiere al actor para que dentro del plazo



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

PODER JUDICIAL de DIEZ DÍAS a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, consigne ante este Juzgado la citada cantidad **apercibido** que de no hacerlo se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado.

TERCERO.- Una vez realizada la consignación, se le hará saber a la demandada para que dentro del tercer día otorgue la escritura a favor del actor, con el **apercibimiento** de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía; lo anterior, en la inteligencia de que se cancelará la inscripción de la hipoteca registrada a favor del acreedor de la demandada, el *****

*****, de tal manera que el bien inmueble, en su parte proporcional, pase libre de gravamen al actor.

CUARTO.- La cantidad por la cual se adjudica el inmueble, que en su momento consigne el actor, **deberá quedar en resguardo** de este Juzgado en virtud de que quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca constituida a favor del *****

*****,
respecto del cual se resolverá en la **tercería excluyente de preferencia de pago** promovida por el citado acreedor hipotecario, la cual se encuentra en trámite.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Licenciada ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada MARÍA GUILLERMINA HERNÁNDEZ ARIAS, con quien actúa y da fe.