



PODER JUDICIAL

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

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”

**AUDIENCIA DE REMATE 1ª. ALMONEDA
(adjudicación)**

APERTURA

-----En Yautepec, Morelos, siendo las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA SIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, día y hora señalado para que tenga verificativo la celebración de la Audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, ordenada por auto de cinco de julio de dos mil veintiuno, de conformidad con el artículo 747 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.- Declarada abierta la Audiencia por la Titular del Juzgado **M. en P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA** Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado, ante su Primera Secretaria de Acuerdos Ciudadana Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ**, con quien actúa y da fe.-

COMPARECENCIA DE LA APODERADA LEGAL DE LA PARTE ACTORA

Se hace constar la comparecencia de la Licenciada *****en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora ***** la cual se identifica con copia certificada por la Titular de la Notaria *****. relativo a la cédula profesional número ***** en la que aparece fotografía y firma la primera concuerda con los rasgos físicos de la compareciente de la que se

toma razón y se devuelve a su presentante dejándose copia simple en autos.

INCOMPARECENCIA DE LA PARTE DEMANDADA

Se hace constar la incomparecencia de la parte demandada *******y *******, ni persona alguna que lo represente a pesar de estar debidamente notificado como consta en autos, no obstante de encontrarse legal y oportunamente citado al desahogo de la presente audiencia, por lo que hecha una búsqueda en la oficialía de partes y en la propia secretaria de acuerdos de éste Juzgado no se encontró documento alguno que justifique su incomparecencia, lo que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.-

INCOMPARECENCIA DE POSTORES

De la misma forma se hace constar que no comparece postor alguno a pesar de haber sido convocados legalmente por medio de la publicación de edictos para que comparecieran a esta audiencia a deducir los derechos que les correspondan, lo que se hace constar para los efectos legales procedentes.-

A CONTINUACIÓN LA TITULAR DE LOS AUTOS

ACUERDA: Acto seguido se concede un plazo de **MEDIA HORA** para que comparezcan postores a la misma. Enseguida transcurrido el tiempo señalado sin que comparezca postor alguno se procede a la continuación de esta audiencia por haber transcurrido el tiempo establecido en el artículo 748 fracción III del Código Procesal Civil en vigor. NOTIFÍQUESE.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte actora quien por voz de su Apoderado Legal manifiesta: Que a nombre de mi representada manifiesto que como se desprende de autos con fecha cuatro de septiembre dos mil veinte se dictó sentencia definitiva en la cual se



PODER JUDICIAL

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

condenó a la parte demandada a pagar a mi representado por concepto de suerte principal la cantidad de ***** , por auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte se declaró firme la sentencia de referencia, con fecha uno de diciembre de dos mil veinte se dictó sentencia interlocutoria en el incidente de liquidación de interés ordinario y moratorios condenándose a pagar a la parte demandada por concepto de intereses ordinarios y moratorios la cantidad total de ***** sentencia que quedo firme mediante auto de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, si sumamos los importes antes referidos obtenemos la cantidad total de ***** , por auto de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno se fijó como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de ***** si obtenemos las dos terceras partes de la cantidad antes referida se arroja un importe de ***** , en tales condiciones con fundamento en lo dispuesto por los artículos 747 fracción V, 748 fracción VII y 752 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos solicito a su Señoría se sirva adjudicar a favor de mi representada por las dos terceras partes que sirvieron de base en el remate judicial, el bien inmueble materia de la presente litis, y una vez pagada la postura legal, solicito se dejen a salvo los derechos de mi representada para poder cobrar el sobrante en la vía y forma que corresponda, asimismo solicito se ordene cancelar todas las hipotecas o gravámenes que pesen sobre el inmueble, a fin de que el mismo pase a mi representada libre de todo gravamen, debiendo girar las ordenes de cancelación respectivas, designando desde este momento como Notario Público para que realice la escritura de adjudicación que en su momento procesal ordene su Señoría al Licenciado

***** Notario Público número dos en Cuernavaca, Morelos con domicilio en calle ***** y al permitirlo así el estado procesal que guardan los autos solicito a su señoría se turne a resolver sobre la aprobación del presente remate lo que en derecho proceda, siendo todo lo que deseo manifestar.-

CON LO ANTERIOR SE DA CUENTA A LA TITULAR DE LOS AUTOS QUIEN ACUERDA.- Que visto lo solicitado por la Apoderada Legal de la parte actora, se tiene por hechas las manifestaciones que vierte para tomarse en cuenta en su momento procesal oportuno, se finca el remate en primera almoneda a favor de la parte actora, ejecutante en las dos terceras partes por la cantidad de ***** del valor pericial más alto fijado por el perito designado por la parte actora y por ende se le adjudica el bien inmueble materia del presente remate, por lo que en este acto se procede a dictar la resolución correspondiente al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta de conformidad con los artículos 34, 737 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos.

II.- La parte actora solicito el remate de la finca hipotecada, que resulta procedente en atención a que ya se dictó sentencia definitiva con fecha cuatro de septiembre del dos mil veinte, en cuyo resolutive cuarto, se condenó a la parte demandada *****y *****, al pago de la cantidad de *****, por concepto de saldo insoluto (suerte principal); de igual forma se le condeno al pago de intereses ordinarios vencidos generados al mes de marzo del dos mil



PODER JUDICIAL

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

dieciocho, en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total los cuales quedarán cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se siguieran generando hasta la total solución del adeudo; de igual forma al pago de los intereses moratorios no pagados generados al nueve por ciento al mes de abril del dos mil dieciocho, mismos que serían liquidados en ejecución de sentencia, más los que se siguieran generando hasta el pago total del adeudo, y en el resolutive séptimo se le concedió a los citados demandados un plazo de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia a efecto de que hiciera el pago voluntario, y en caso de no hacerlo, se procedería al remate del bien hipotecado y con su producto se pagaría al acreedor o a quien sus derechos representara; resolución que mediante auto de veinticuatro de septiembre del año dos mil veinte, causó ejecutoria.

Así también mediante sentencia interlocutoria de **uno de diciembre del año dos mil veinte**, se condenó a la parte demandada a pagar por concepto de intereses ordinarios y moratorios, la cantidad de *****; misma que a la fecha se encuentra firme al no haber sido impugnada por ninguna de las partes que integran la presente litis, por lo que si sumamos dichas cantidades nos arroja un total de *****; y consta de autos que hasta la fecha en que promueve la ejecución forzosa de la sentencia con el remate del bien inmueble motivo de la litis, ni durante el trámite de dicha ejecución, la parte demandada hizo pago de suerte principal, intereses ordinarios y moratorios vencidos, adeudados a que fue condenado. Por lo que es aplicable al presente asunto el remate, lo que tiene su sustento en el artículo 746 del Código

Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece que 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; III.- Los acreedores citados; 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 libraré 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



PODER JUDICIAL

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

respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

III.- En esa guisa tenemos que la actora ha dado cumplimiento a los requisitos del citado artículo **746** de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, ya que está exhibido el certificado de libertad o de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha seis de septiembre de dos mil veintiuno, del que se advierte que realizada la búsqueda en los archivos y sistema de dicha institución, sobre el inmueble ubicado *****; se encontró que reporta hipoteca por la cantidad de *****; con un interés del ***** anual, apareciendo como acreditante ***** y como acreditado *****; y en virtud de que tal y como se desprende de dicho certificado, existe una hipoteca a favor de *****.

De igual forma se dio cumplimiento a la fracción IV del citado artículo 746, ya que obra en autos, el dictamen, emitido por el Perito designado por la parte actora Ingeniero ***** , dictamen que señala antecedentes del bien inmueble materia de este asunto, sus características urbanas, las medidas, colindancias y superficie, croquis de localización y su descripción, elementos de la construcción, las consideraciones previas al avalúo y el valor físico, atribuyendo al inmueble, la cantidad de *****; cumpliéndose con lo previsto en el artículo 740 en relación con los artículos 459 y 461 todos del Código Procesal Civil en vigor, y consecuentemente se le da eficacia probatoria conforme al artículo 490 de la ley procesal enunciada.

Así también obran en autos, dos ejemplares del Boletín judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así

como del periódico La Unión de Morelos, que se edita en la Capital del Estado, mediante los cuales se realizaron las publicaciones mediante las cuales se convoca a remate en Primer Almoneda el bien inmueble motivo del presente juicio, precisando su ubicación, a celebrarse en audiencia de fecha siete de octubre del año dos mil veintiuno, a las ocho horas con treinta minutos, asimismo obra en autos los razonamientos realizados por el Ciudadano Actuario adscrito, todos de fechas veinte y veintinueve de septiembre del año en curso, en los cuales hizo constar que procedió a fijar los edictos ordenados en autos en las oficinas Fiscales del Ayuntamiento de *****, así como en las Puertas de este Juzgado.

IV.- Luego entonces tenemos que en la audiencia de Remate en Primera Almoneda celebrada en la fecha que se actúa el siete de octubre de dos mil veintiuno, a la cual compareció la apoderada legal de la parte actora Licenciada *****, no así los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados y citados para el desahogo de la presente audiencia y al encontrarse debidamente preparada la misma, y el encontrarse reunidos los requisitos establecidos por la Ley de la materia para llevar a cabo el remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente asunto, se procedió al desahogo del mismo, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia no se ha presentado postor o persona alguna a intentar deducir derecho como lo dispone el artículo 748 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, y en uso de la palabra de la apoderada legal de la parte actora manifiesto: "...Que a nombre de mi representada manifiesto que como se desprende de autos con fecha



PODER JUDICIAL

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

cuatro de septiembre dos mil veinte se dictó sentencia definitiva en la cual se condenó a la parte demandada a pagar a mi representado por concepto de suerte principal la cantidad de *****; por auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte se declaró firme la sentencia de referencia, con fecha uno de diciembre de dos mil veinte se dictó sentencia interlocutoria en el incidente de liquidación de interés ordinario y moratorios condenándose a pagar a la parte demandada por concepto de intereses ordinarios y moratorios la cantidad total de ***** sentencia que quedo firme mediante auto de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, si sumamos los importes antes referidos obtenemos la cantidad total de *****), por auto de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno se fijó como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de ***** si obtenemos las dos terceras partes de la cantidad antes referida se arroja un importe de *****; en tales condiciones con fundamento en lo dispuesto por los artículos 747 fracción V, 748 fracción VII y 752 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos solicito a su Señoría se sirva adjudicar a favor de mi representada por las dos terceras partes que sirvieron de base en el remate judicial, el bien inmueble materia de la presente litis, y una vez pagada la postura legal, solicito se dejen a salvo los derechos de mi representada para poder cobrar el sobrante en la vía y forma que corresponda, asimismo solicito se ordene cancelar todas las hipotecas o gravámenes que pesen sobre el inmueble, a fin de que el mismo pase a mi representada libre de todo gravamen, debiendo girar las ordenes de cancelación respectivas...".

Por lo tanto haciendo una operación aritmética LAS DOS TERCERAS PARTES del valor

pericial, más alto fijado por el perito designado por la parte actora, arroja la cantidad de *****, que es la cantidad por la que la parte actora solicitó la adjudicación del bien inmueble a favor de su presentada; por lo que, no habiendo más postores interesados en el bien hipotecado, ni inconformidad por parte del demandado, resulta inconcuso que al reunirse los requisitos de ley, lo procedente es aprobar en definitiva la adjudicación del bien inmueble identificado como *****, a la parte actora *****, por la cantidad de *****, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por la parte actora Ingeniero *****, consistente en *****, ya que es el valor pericial más alto; atento a que de la suma de lo condenado a los demandados *****y ***** en la sentencia definitiva de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte, fue por la cantidad de \$ *****, por concepto de saldo insoluto (suerte principal); más lo condenado en sentencia interlocutoria de uno de diciembre del año dos mil veinte, que fue la cantidad de *****, por concepto de intereses ordinarios y moratorios; nos da un total de *****. Por lo que el adeudo liquidado de la parte demandada *****y ***** es por la cantidad de *****.

V.- Con fundamento en los artículos 151, 698 y 748 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordena requerir a los demandados *****y *****, a efecto de que dentro del plazo de **cinco días** a partir de que quede firme la presente resolución, comparezcan ante el Licenciado ***** Notario Público número dos en Cuernavaca, Morelos con domicilio en *****, a firmar la escritura correspondiente del bien inmueble antes citado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el



PODER JUDICIAL

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

apercibimiento al demandado que de no presentarse a la notaría que se designe para tal efecto, dentro del término concedido, la suscrita Juez, firmará en su rebeldía.

Así también en términos del numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instruye "...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 a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario"; y conforme a lo previsto por el artículo 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: "...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelaran 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."; se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida. Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:

"...REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código

Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral...”.

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



PODER JUDICIAL

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

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

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 96, 748, 752, 757 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se aprueba el remate del bien inmueble identificado *****; en consecuencia;

SEGUNDO.- Se adjudica a favor de la parte actora *****, el bien inmueble identificado como *****, por la cantidad de *****, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por la parte actora, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

TERCERO.- Por cuanto al remanente que solicita la apoderada legal de la parte actora dígase que no ha lugar a proveer de conformidad el mismo, debiendo estarse a lo pactado en la cláusula décima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

CUARTO.- Requiérase a los demandados *****y *****, para que comparezcan ante el Licenciado ***** Notario Público número dos en Cuernavaca, Morelos con domicilio en calle *****, dentro del término de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para suscribir la escritura del bien inmueble citado en la parte considerativa, apercibiéndoles que de no presentarse, la suscrita Juez, firmará en su rebeldía.

QUINTO.- En virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda



PODER JUDICIAL

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

proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, lo acordó y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **M. en P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ** con quien actúa y da fe.-

PALL*



PODER JUDICIAL

MINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“E
fracción X
del Estad
considera
normativa

AL

MINUTO
y hora s
dos mil
AUDIEN
Código
presente
MEZA, J
Judicial
Secretar
GUTIERR

C

compar
Creden
que apo
rasgos f
devuelv
actora
LICENCI
Profesor
expedid
Educaci
presenta

testigos
para V
respecti
cuales