



Sentencia interlocutoria
255/2018-1

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 **TRECE HORAS DEL DIA DOCE DE OCTUBRE DEL 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 segundo Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ISAAC ISAÍAS YÁÑEZ MILLÁN**, con quien actúa y da fe.-

COMPARECENCIA DE LA APODERADA LEGAL DE LA PARTE ACTORA

Se hace constar la comparecencia del Licenciado ***** en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora ***** , la cual se identifica con copia certificada de cedula profesional número ***** expedida por la Secretaria de Educación Pública 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.-**

EL SEGUNDO SECRETARIO DE ACUERDOS DA CUENTA A LA TITULAR DE LOS AUTOS CON EL ESCRITO **7691**, SIGNADO POR EL **LICENCIADO ******* en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora *********, para su acuerdo correspondiente.

LA TITULAR DE LOS AUTOS ACUERDA LO SIGUIENTE: Visto su contenido se le tiene exhibiendo dos ejemplares del periódico **“LA UNIÓN DE MORELOS”** de fechas de veintisiete de septiembre y seis de octubre ambos del año dos mil veintiuno, así como dos ejemplares del **“EDICTOS”** del boletín judicial de fechas de veintisiete de septiembre y seis de octubre ambos del año dos mil veintiuno, mismos que se ordenan glosar a los autos, para los efectos legales procedentes.

Se le concede el uso de la palabra a la parte actora quien por voz de su Apoderado Legal manifiesta: Que atendiendo que la presente almoneda se encuentra debidamente preparada y no ocurrió postor alguno, solicito a su señoría se adjudique el inmueble materia de la presente almoneda libre de todo gravamen, incluyendo adeudos de pago de impuesto, predial anteriores a esta fecha y lo que pudiera corresponder por pagos de mantenimiento de la unidad o fracción habitacional en la que se ubique el inmueble solicitando que la adjudicación se realice en los siguientes términos; tomando en consideración que hasta el día de hoy se tiene una sentencia liquida firme por la cantidad de *********, y por otro lado se hizo mediante avalúo legal como valor del inmueble la cantidad de ********* en términos de lo que obra en autos, vengo a solicitar se finque la presente almoneda y se adjudique el inmueble por el equivalente a las dos terceras partes del monto referido, reservándome desde ahora en cuanto al derecho proceda para ejecutar si fuera necesario la cantidad que como remanente resolver a favor de la parte que represento es decir se adjudique por la cantidad de *********, salvo error aritmético que en su momento pueda definir este juzgado, 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 el Apoderado 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:



Sentencia interlocutoria
255/2018-1

PODER JUDICIAL

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

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 solicitó el remate de la finca hipotecada, que resulta procedente en atención a que ya se dictó sentencia definitiva con fecha seis de noviembre del dos mil dieciocho, en cuyo resolutive cuarto, se condenó a la parte demandada *********, al pago de la cantidad de *********, por concepto de capital vencido; de igual forma se le condenó al pago de intereses ordinarios vencidos generados del día tres de febrero del dos mil quince hasta el tres de mayo del dos mil dieciséis, por la cantidad de ********* 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 hasta el tres de mayo del dos mil dieciséis, más los que se siguieran generando hasta el pago total del adeudo, y en el resolutive quinto se le concedió a la citada demandada 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; y su aclaración de catorce de noviembre del dos mil dieciocho resolución que mediante auto de dos de octubre del dos mil diecinueve, causó ejecutoria.

Así también mediante sentencia interlocutoria de **siete de junio del dos mil veintiuno**, se condenó a la parte demandada a pagar por concepto de intereses ordinarios y moratorios, la cantidad de *********, del periodo comprendido a partir de cuatro de mayo del año dos mil dieciséis al tres de octubre del año dos mil veinte y anuencia a lo pactado en la cláusula séptima, por cuanto a la liquidación de intereses moratorios hasta por la cantidad de *********, del periodo comprendido a partir de cuatro de mayo del año dos mil dieciséis al tres de octubre del dos mil veinte, la cantidad de ********* por concepto de liquidación de impuesto al valor agregado de intereses ordinarios por la cantidad *********, respecto a la liquidación del impuesto agregado de intereses moratorios la cantidad de *********, misma cantidad que arroja un total de *********, 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 condenada. 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 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.

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 ocho de julio del dos mil veintiuno, del que se advierte que realizada la búsqueda en los archivos y sistema de dicha institución, sobre el inmueble **ubicado en identificado como *******, la inscripción no se encuentra afectada por algún decreto , b) en cuanto a los gravámenes y limitaciones, notas y avisos preventivos si reporta del acuerdo a las siguientes: Total de Gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos, gravamen hipoteca, hasta por la cantidad de ***** con el intereses ***** 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 Arquitecto ***** , dictamen que señala antecedentes del bien inmueble materia de este asunto, sus características habitacional de segundo orden , casa habitación de uno y dos niveles , 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.



Sentencia interlocutoria
255/2018-1

PODER JUDICIAL

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

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 doce de octubre del dos mil veintiuno.

IV.- Luego entonces tenemos que en la audiencia de Remate en Primera Almoneda celebrada en la fecha que se actúa el doce de octubre de dos mil veintiuno, a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora Licenciado ***** , 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 atendiendo que la presente almoneda se encuentra debidamente preparada y no ocurrió postor alguno, solicito a su señoría se adjudique el inmueble materia de la presente almoneda libre de todo gravamen, incluyendo adeudos de pago de impuesto, predial anteriores a esta fecha y lo que pudiera corresponder por pagos de mantenimiento de la unidad o fracción habitacional en la que se ubique el inmueble solicitando que la adjudicación se realice en los siguientes términos; tomando en consideración que hasta el día de hoy se tiene una sentencia líquida firme por la cantidad de ***** , y por otro lado se hizo avalúo legal como valor del inmueble la cantidad de ***** en términos de lo que obra en autos, vengo a solicitar se finque la presente almoneda y se adjudique el inmueble por el equivalente a las dos terceras partes del monto referido , reservándome desde ahora en cuanto al derecho proceda para ejecutar si fuera necesario la cantidad que como remanente resolver a favor de la parte que represento es decir se adjudique por la cantidad de ***** , salvo error aritmético que en su momento pueda definir este juzgado, siendo todo lo que deseo manifestar...”.

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 **ubicado en ******* , 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 Arquitecto ***** , consistente en ***** , ya que es el valor pericial más alto; atento

a que de la suma de lo condenado a la demandada ***** en la sentencia definitiva de fecha **seis de noviembre del dos mil dieciocho**, fue por la cantidad de *****; por concepto de saldo insoluto (suerte principal); más lo condenado en sentencia interlocutoria de siete de junio del dos mil veintiuno, que fue la cantidad de *****; por concepto de intereses ordinarios. Por lo que el adeudo líquido de la parte demandada ***** 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 la demandada *****; a efecto de que dentro del plazo de **cinco días** a partir de que quede firme la presente resolución, comparezcan ante el notario público que designe la parte actora, 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 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



Sentencia interlocutoria
255/2018-1

PODER JUDICIAL

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

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:

“...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 consistente en ***** a dicha casa le corresponde un indiviso del 12.48% (doce punto cuarenta y ocho por ciento), sobre los bienes de uso común del *****; 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 el Apoderado legal de la parte actora dígame que no ha lugar a proveer de conformidad el mismo, debiendo estarse a lo pactado en la cláusula décima cuarta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

CUARTO.- Requírase a la demandada *********, para que comparezcan ante el notario público que designe la parte actora, 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 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 el segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **ISAAC ISAÍAS YÁÑEZ MILLÁN** con quien actúa y da fe.-



PODER JUDICIAL

Sentencia interlocutoria
255/2018-1

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