



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a catorce de octubre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver, respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de su Apoderado Legal, contra *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, radicado en la Tercera Secretaría;

RESULTANDOS:

ANTECEDENTES.-

1.- Con fecha **siete de noviembre del dos mil dieciséis**, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio, en la que se acreditó la acción hecha valer y se decretó el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecario celebrado entre las partes y condenó al demandado ****, **donde en su punto resolutivo cuarto** al pago de la cantidad de \$*** (****), por concepto de suerte principal o capital vencido, **en su resolutivo quinto** se le condenó al pago de la cantidad de \$*** (****), por concepto de intereses ordinarios adeudados al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis; **en el resolutivo sexto**, se le condenó al pago de la cantidad de \$*** (****), por concepto de intereses moratorios adeudados al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis; misma que por auto de fecha **veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis**, se declaró que causó ejecutoria.

PREPARACIÓN DE REMATE

2.- Mediante acuerdo de veintidós de marzo del dos mil diecinueve, se tuvo al apoderado legal de la

parte actora promoviendo Ejecución Forzosa de la sentencia definitiva dictada el siete de noviembre del dos mil dieciséis, por lo que se requirió a la parte actora y demandada para que designarán perito valuator de su parte, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo dicha probanza se perfeccionaría con el dictamen pericial que emitiera el perito designado por este juzgado.

3.- Por auto de veintidós de marzo del dos mil diecinueve, se requirió a la parte actora para que actualizará el certificado de Libertad de Gravamen, del bien inmueble materia del presente juicio. Y por auto de veinte de noviembre del dos mil diecinueve, se tuvo por apersonados a los apoderados legales de la actora, licenciados ***, ***, ***, *** y ****.

4.- Mediante auto de siete de diciembre del dos mil veinte, se tuvo por rendido el dictamen del perito designado por este Juzgado, Licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, con el cual se ordenó dar vista a las partes para que dentro del plazo de TRES DÍAS contados a partir de su legal notificación se manifestaran al respecto, apercibidos que en caso de no hacerlo se entendería su conformidad con el mismo.

5.- Por auto de dieciocho de diciembre del dos mil veinte, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos por lo que se les tuvo por conformes con el dictamen emitido por este Juzgado, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Junta de peritos, a efecto de que se interrogara al perito del Juzgado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO. Dicha junta se llevó a cabo el día ocho de abril del dos mil veintiuno, se llevó a cabo el interrogatorio a peritos, en la cual parte actora



PODER JUDICIAL

manifestó que no era su deseo interrogar al perito, mientras que la parte demandada no compareció.

6.-Por auto de veinte de abril del dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, respecto del inmueble identificado como vivienda número *****, del prototipo *** Tipo ***, *** Nivel, del "****, REGIÓN OLMECA-TOTONACA***", del Condominio ** (**), situado en la *** "****", constituidos sobre tres sectores que resultaron de la fusión y división de cinco predios, *****, costado norte, en el ****, así como el indiviso del ****% por ciento, respecto del porcentaje de la privada a que corresponde dicha vivienda, el ***% por ciento de indiviso respecto del sector y el ****% por ciento de indiviso respecto del conjunto, **dicha vivienda se identifica de la siguiente forma: vivienda ***, prototipo *** ** nivel tipo vertical, con superficie de desplante de **** metros **** centímetros cuadrados,** una superficie construida de ***** y las siguientes medidas y colindancias: AL ESTE: ****; AL OESTE: **** AL NORTE ****; y AL SUR: *****, bajo el **folio electrónico inmobiliario ****; por lo que se ordenó convocar a postores mediante publicación de edictos, por dos veces de siete en siete días en el periódico de mayor circulación, así como en el Boletín Judicial que edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; sirviendo de postura legal la que cubriera las dos terceras partes de la cantidad de **\$*** (****.)** valor pericial asignado por el perito de este Juzgado.

7.- Por auto de siete de junio de la anualidad en curso, se tuvo al apoderado legal de la parte actora exhibiendo certificado de gravamen actualizado respecto del predio hipotecado, de fecha veinticinco de mayo del dos mil veintiuno, asimismo por acuerdo de

nueve junio del año precitado, se tuvo por exhibido el avalúo encomendado al perito del juzgado, mismo que ratificó en comparecencia de seis de julio del dos mil veintiuno.

8.- En auto de diez de agosto del dos mil veintiuno, nuevamente se señaló nuevo día y hora para que tuviera verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, sobre el inmueble hipotecado previamente descrito, por lo que mediante auto de seis de octubre del dos mil veintiuno, se tuvo al actor exhibiendo la publicación de los edictos realizada en el periódico “La Unión de Morelos” de fechas veinte y veintinueve de septiembre del año en curso, así como en el Boletín judicial números 7819 y 7826 de las mismas datas, los cuales se ordenaron agregar a los presentes autos.

9.- Finalmente, en diligencia de ocho de octubre de la presente anualidad, tuvo verificativo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, en la que se hizo constar la presencia de la parte actora **** por conducto de su apoderada legal, Licenciada ****, así como la incomparecencia de la parte demandada ***, por lo que transcurrida media hora; se le concedió el uso de la voz a la compareciente, quien solicitó se adjudicara el bien inmueble materia de la litis a favor de su representada, por lo que por así permitirlo el estado procesal, en su parte in fine **se ordenó turnar los autos para resolver**; lo que ahora se hace al tenor de lo siguiente,

C O N S I D E R A N D O:

I. Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver la solicitud de



PODER JUDICIAL

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

ejecución forzosa, conforme al artículo **693** fracción **I** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, mismo que dispone lo siguiente:

“Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...”

Lo anterior, en virtud de que este Juzgado conoce de la secuela procesal en la que se ha dictado la sentencia definitiva, mediante la solicitud de los apoderados legales de la persona moral denominada ********, respecto a su ejecución.

Ahora bien, respecto a la **vía** elegida por la parte actora, es la **procedente**, conforme a los artículos **689** y **692** del Código Procesal Civil del Estado, los que en su orden preceptúan:

“Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales: I. Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento; II. Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta; III. La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y, IV. Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.”

“Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: I. Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; II. Sentencias sin autoridad de cosa juzgada; pero respecto de las cuales procede la ejecución provisional, conforme

a este Ordenamiento; III. Transacciones y convenios celebrados en autos o en escritura pública y aprobados judicialmente; IV. Sentencias interlocutorias y autos firmes; V. Laudos arbitrales homologados firmes; VI. Títulos ejecutivos o demandas sobre hipotecas o de arrendamiento de inmuebles; VII. De resoluciones que ordenen medidas precautorias con el carácter de provisional; y, VIII. De sentencias extranjeras cuya validez haya sido declarada por resolución firme conforme a este Código.”

Ya que dichos preceptos y atento a la naturaleza de lo peticionado, es la **vía de apremio** la conducente, ya que guarda relación inmediata con el negocio principal que este órgano judicial ha conocido y fallado.

II. Al continuar con el orden establecido, se procede a analizar la legitimación de las partes, examen que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Y para el caso es necesario soslayar el contenido del artículo **690** de la Legislación Adjetiva Civil en vigor, que establece:

“Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado”

Ahora bien, de los autos que integran el expediente principal del cual deriva la vía de apremio en estudio, se desprende la resolución dictada el **siete de noviembre del dos mil dieciséis**, donde se condenó al demandado ****, al pago de la cantidad de **\$*** (***)**, por concepto de suerte principal o capital vencido, **en su resolutivo quinto** se condenó a la cantidad de **\$*** (***)** por concepto de intereses ordinarios adeudados al treinta y uno de marzo de



PODER JUDICIAL

dos mil dieciséis; y **en el resolutivo sexto**, se condenó a la cantidad de **\$**** (****)**, por concepto de intereses moratorios adeudados al treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis; misma que por auto de fecha **veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis**, se declaró ejecutoriada.

Determinación anterior que acredita fehacientemente la legitimación activa del ejecutante apoderado legal de la persona moral *** y la pasiva de la demandada en vía de apremio ***; esto es así, porque en la especie, el apoderado legal de la persona moral titular ejercita un derecho, suficiente para justificar su aptitud de ejercicio y legitimación procesal activa, aunado a que la legitimación en la causa, no es motivo de estudio en la vía de apremio que se resuelve, pues la misma ya fue analizada en la sentencia definitiva; por tanto, la actora en vía de apremio al imponerse a su cargo la sentencia definitiva, está legitimada para solicitar ejecución de la sentencia definitiva.

III. En este apartado, por sistemática jurídica se entra al estudio de la ejecución forzosa promovida por ****, a través de sus apoderados legales, contra ***.

Para ello debemos considerar lo establecido en los artículos **737, 739 y 746** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que en su orden, establecen:

“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”

“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.”

“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.

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



PODER JUDICIAL

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

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 interesado”.

En ese orden de ideas tenemos que los numerales **747, 748 y 752** de la referida Legislación Adjetiva Civil, en su orden preceptúan:

“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."

"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 secretaría, 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



PODER JUDICIAL

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

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".

“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 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.”

Así tenemos que en el presente juicio, se dictó sentencia definitiva en fecha siete de noviembre del dos mil dieciséis, a la cual la parte demandada principal ahora en vía de apremio no ha dado cumplimiento voluntario a su obligación de pagar las prestaciones a que fue condenada según consta en el **resolutivo cuarto, quinto y sexto** de la sentencia definitiva, misma que causó ejecutoria mediante auto de veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis, por lo que toda vez que la cosa juzgada es la verdad legal, y contra ella no se admite recurso ni prueba de ninguna clase, salvo los casos expresamente determinados por la ley, por lo que hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria, tal y como acontece en el presente asunto.

Luego entonces, derivado del incumplimiento voluntario de la parte demandada ***** a la **resolución** de la cual se pide la presente ejecución forzosa, esto es, dentro del plazo concedido a la misma, que fue de cinco días para el cumplimiento de lo condenado, misma que causó ejecutoria el veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis, de la sentencia, lo que es acorde a lo estipulado por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que ordena:

“Plazo para el cumplimiento voluntario de la sentencia. El plazo para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse; en su defecto, el plazo para el cumplimiento voluntario será de cinco días. Los plazos se contarán a partir de la fecha en que la resolución sea susceptible de ejecución conforme a las reglas contenidas en el artículo 692 de este



PODER JUDICIAL

Ordenamiento. En los casos de sentencias que condenan a prestación futura, el plazo para el cumplimiento voluntario comenzará a contarse desde que la prestación se haya hecho exigible. Cuando hubiere plazo de gracia, aquél plazo empezará en la fecha en que expire éste, a menos que se dé por vencido de manera anticipada si así lo dispone la ley."

Misma que fue notificada por medio de Boletín Judicial **6819**, publicado el nueve de noviembre del dos mil dieciséis, que surtió efectos el diez del mismo mes y año, por lo que a la fecha ha excedido el plazo concedido y de autos no se advierte que se haya dado cumplimiento a la resolución anteriormente citada, por ende, es procedente la presente ejecución.

Ahora bien, tomando en consideración que el presente asunto se trata de ejecución de sentencia (remate y adjudicación en primera almoneda), como ha quedado precisado en el cuerpo de la presente determinación en fecha siete de noviembre del dos mil dieciséis, se dictó sentencia definitiva dentro del Juicio Especial Hipotecario promovido por los apoderados legales de la persona moral ****, en la que nos interesa se condenó a ***, al pago de sendas cantidades, ello en el resolutivo cuarto, quinto y sexto de la referida resolución.

Cabe destacar que en audiencia de remate en primera almoneda desahogada el ocho de octubre de los corrientes, únicamente compareció la Licenciada ***, en su carácter de apoderada legal de ****, por lo que transcurrida media hora, en uso de la palabra que se concedió a la parte actora, quien solicitó la adjudicación del inmueble en controversia, en las dos terceras partes del valor pericial determinado por el perito designado por

esta Autoridad, al no comparecer el demandado, ni postores a dicha diligencia.

Por lo que se advierte que se encuentran cumplidas todas y cada una de las exigencias y requisitos establecidos en la Codificación Procesal Civil, toda vez que de autos se desprende que obra el peritaje del bien inmueble identificado como vivienda número ***, del prototipo **** Tipo vertical, *** Nivel, del "****, ****", del Condominio ***(****), situado en la **** "****", constituidos sobre tres sectores que resultaron de la fusión y división de cinco predios, ubicados a la altura del Kilómetro catorce y medio, de la ****, así como el indiviso del ***% por ciento, respecto del porcentaje de la privada a que corresponde dicha vivienda, el ***% por ciento de indiviso respecto del sector y el ***% por ciento de indiviso respecto del conjunto, **dicha vivienda se identifica de la siguiente forma: vivienda ***, prototipo *** *** nivel tipo vertical, con superficie de desplante de ***centímetros cuadrados**, una superficie construida de **** y las siguientes medidas y colindancias: AL ESTE: ***; AL OESTE: *** AL NORTE ***; y AL SUR: EN ***, bajo el **folio electrónico inmobiliario ****** asimismo sirvió de postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$*** (***)** valor pericial asignado por el perito de este Juzgado, que haciendo una operación aritmética las dos terceras partes, arroja la cantidad de **\$*** (****)**; que en este caso se tomará en cuenta el dictamen pericial en materia de valuación, emitido por el perito designado por este Juzgado, en atención al auto de dieciocho de diciembre del dos mil veinte, donde se hizo efectivo el apercibimiento decretado a las partes y se les **tuvo por conformes con el dictamen que emitiera le perito del juzgado**, dictamen que fue ratificado ante la presencia judicial según comparecencia de fecha seis de julio de la presente anualidad (obra a foja 347 a 364); de



PODER JUDICIAL

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

igual manera constan en autos los edictos correspondientes publicados en el periódico “**La Unión de Morelos**” de fechas veinte de septiembre y veintinueve de septiembre ambos de dos mil veintiuno, así como los publicados en Boletín Judicial número **7819** y **7826** con las mismas datas; y por último obra el certificado de libertad de gravamen expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veinticinco de mayo del dos mil veintiuno (foja 345), documental en el que consta que no existen otros acreedores que tuvieran interés en el presente juicio, del cual también se desprende que la parte actora se encuentra en primer orden de prelación.

Por lo anterior, este Juzgador estima necesario decretar **procedente y aprobar el remate en primera almoneda** del bien inmueble identificado como vivienda número ***, del prototipo *** Tipo ***, *** Nivel, del “*****”, del **** ** (***), situado en la *** “*****”, constituidos sobre *** sectores que resultaron de la fusión y división de *** predios, ubicados a la altura del Kilómetro ** y medio, de la ****, así como el indiviso del ****% por ciento, respecto del porcentaje de la privada a que corresponde dicha vivienda, el ****% por ciento de indiviso respecto del sector y el ****% por ciento de indiviso respecto del conjunto, **dicha vivienda se identifica de la siguiente forma: vivienda ****, prototipo **** tercer nivel tipo vertical, con superficie de desplante de *****, una superficie construida de *** y las siguientes medidas y colindancias: AL ESTE: En nueve metros *** con casa número sesenta; AL OESTE: En *** con casa número *** y vacío hacia área común estacionamiento ***; AL NORTE **** AL SUR: *****; Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el **folio electrónico inmobiliario ******, basándose la postura en las dos terceras partes del

valor pericial asignado por el perito en materia de valuación efectuado por el Licenciado **JORGE LIZARRGA TRUJILLO**, perito designado por este juzgado, por un valor comercial de **\$*** (***)**, siendo que las dos terceras partes de la cantidad antes mencionada **la cantidad de \$*** (****.)**; luego entonces, es procedente aprobar el remate en primera almoneda y adjudicar el referido bien inmueble a favor de la actora ********, hasta por el importe de **\$*** (***)**; por tanto, en caso de existir un remanente a favor de la actora, se dejan a salvo de ésta los derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

Requírase al **demandado** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que surta efectos la presente resolución, comparezcan ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora, con el **apercibimiento** al demandado que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.**

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 99, 104, 105, 106, 741, 746, 747, 748, 752 de la Legislación Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO. Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la cuestión planteada y la vía elegida es la correcta, en términos de los considerandos I y II de este fallo

SEGUNDO. Se declara procedente la **Ejecución Forzosa (aprobación de remate en primera almoneda)** promovido **** a través de sus apoderado legales contra *****; en consecuencia,

TERCERO. Se **APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble en litigio identificado como vivienda número ****, del prototipo *** Tipo vertical, *** Nivel, del “***”, del Condominio ****(****), situado en la **** “****”, constituidos sobre tres sectores que resultaron de la fusión y división de *** predios, ubicados a la altura del Kilómetro ***, de la Carretera ***, costado norte, en el ***, así como el indiviso del ****% por ciento, respecto del porcentaje de la privada a que corresponde dicha vivienda, el ***% por ciento de indiviso respecto del sector y el ****% por ciento de indiviso respecto del conjunto, **dicha vivienda se identifica de la siguiente forma: vivienda cincuenta y nueve, prototipo **** tercer nivel tipo vertical, con superficie de desplante de sesenta metros seis centímetros cuadrados**, una superficie construida de **** centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL ESTE: ****; AL OESTE: *****; AL NORTE ****; y AL SUR: EN *****, bajo el **folio electrónico inmobiliario *****, en las dos terceras partes del valor pericial asignado por el perito tercero en discordia y fincado a favor de la actora persona moral ****, es decir, en la cantidad de \$*** (****.); salvo error aritmético.

CUARTO. Requierase a la demandada para que dentro del plazo de **cinco** días contados a partir de que surta efectos la presente resolución, comparezcan ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Se dejan a salvo sus derechos de la parte actora, en caso existir un remanente a su favor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

SEXTO. Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora ****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JULIETA YAM MORENO**, que certifica y da fe.

VVVA/VCO*

En	el	"BOLETÍN	JUDICIAL"	Número
_____	correspondiente		al	día
_____	de			de
2021	se hizo la	publicación de Ley de la resolución		Conste.
que	antecede.-			
En	de			de
2021.	A las doce horas del día	surtió sus efectos la		
notificación a que alude la razón anterior.				



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a catorce de octubre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** a través de su Apoderada legal, contra **JAVIER GODÍNEZ JIMÉNEZ**, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, radicado en la Tercera Secretaría;

Ahora bien, del presente sumario, se advierte que por auto de fecha nueve de junio del dos mil veintiuno, se ordenó ratificar ante esta presencia Judicial, el dictamen del perito del Juzgado en materia Valuación, Licenciado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, el cual fue exhibido mediante escrito número 4632, y que fue ratificado por dicho perito ante este Juzgado el día seis de julio del dos mil veintiuno; sin que este Juzgado se pronunciara de nueva cuenta sobre la exhibiendo de dicho peritaje, no cumpliendo así las exigencias del artículo 746 fracciones III y IV del Código procesal Civil para el Estado de Morelos.

En consecuencia de lo anterior, y en virtud de que la omisión de pronunciarse este Juzgado sobre el dictamen del perito designado por este Juzgado, para que las partes estuvieran en condiciones de manifestar respecto del mismos, dado que los avalúos deben estar a la vista desde que se anuncie el remate y durante éste, lo que implica que la parte que se considere perjudicada por el avalúo realizado por el perito del Juzgado en ese caso, podrá manifestar su inconformidad y dar ordenar dar vista a las partes con el avalúo correspondiente viola la garantía de audiencia, puesto que no indica que el



PODER JUDICIAL

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

ejecutado deba ser oído para continuar el procedimiento de remate una vez aportado el informe sobre el valor comercial del inmueble; además de que el mismo sirve para fijar la postura legal de las dos terceras partes sobre el valor del inmueble sujeto a remate, lo que constituye una violación al procedimiento, ya que no se dio cabal cumplimiento a lo ordenado en la fracción III y IV del artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que establece el avalúo de los bienes a rematar; en esa tesitura, con las facultades que la ley concede al suscrito Juzgador como rector del procedimiento, en observancia de las normas procesales que son de orden público, entendiéndose por ende, que en el trámite para la resolución de las controversias judiciales no tendrán efecto de los acuerdos de las partes para alterar o modificar las normas esenciales del procedimiento, salvo que la Ley lo autorice expresamente; asimismo, tomando en cuenta que la dirección del proceso está confiada a la suscrita para ejercerla de acuerdo con las disposiciones legales, de ahí que todo juzgador se encuentre obligado a tomar las medidas necesarias que conllevan a la estricta observancia de las garantías de audiencia y defensa establecidas en el pacto federal, emitiendo para ellos los acuerdos pertinentes para lograr la pronta y buena marcha del proceso; debiendo para la interpretación de la Ley Adjetiva atender a su texto, finalidad, función, jurisprudencia y a los principios generales de derecho, de manera que contribuya a alcanzar resoluciones justas y expeditas, tendiendo la obligación de ordenar que se subsane toda omisión que se notare en el procedimiento para el solo efecto de regularizarlo, por tanto, en base a lo anterior, se ordena la regularización del presente procedimiento en términos de lo dispuesto por el artículo 17 fracción V de la Ley Adjetiva Civil vigente, y como

consecuencia **se deja sin efecto la citación para sentencia realizada en diligencia del ocho de octubre del año en curso**, e incluso **la propia diligencia** en la que celebró el remate en primera almoneda; en consecuencia, y dado que el perito del Juzgado en materia Valuación, Licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, mediante escrito número 4632 exhibió la actualización de su dictamen, y que fue ratificado por dicho perito ante este Juzgado el día seis de julio del dos mil veintiuno, por lo que se tiene por admitido dicho dictamen, con el cual se da vista a las partes para que dentro el plazo de tres días se pronuncie respecto del mismo.

Sirve de apoyo los siguientes criterios jurisprudenciales, dado el caso concreto que nos ocupa, la cual al rubro dice:

Tesis Registro digital: 196555 AVALÚO, COMO REQUISITO PARA EL LEGAL ANUNCIO DE VENTA JUDICIAL, DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE A LAS PARTES LA RENDICIÓN DEL. Como puede advertirse de la redacción del artículo 1411 del Código de Comercio, se establecen los presupuestos necesarios para el anuncio legal de la venta de los bienes embargados que serán materia del procedimiento de remate en el juicio mercantil. Tales requisitos son: 1. La presentación de todos los dictámenes de avalúo; y 2. La notificación a las partes para que concurran al juzgado a imponerse del contenido de los avalúos plasmados en los dictámenes, entonces ya agregados en autos. Las finalidades perseguidas por tal notificación, en aras de los intereses comunes a las partes, se centran en lo siguiente: a) Para que enteradas de la existencia de los avalúos rendidos por los peritos y que obren en autos, si lo consideran conveniente, concurran al juzgado; y b) Que al apersonarse, en su caso, en el local del juzgado, se impongan del contenido de los dictámenes. La trascendencia de la posterior decisión de venta judicial, en concordancia con lo que establece el artículo 1069 del Código de Comercio, en cuanto a la "... práctica de diligencias que sean necesarias ..." determinan la obligación del juzgador de ordenar la notificación personal a las partes, acerca de la existencia de los avalúos, como presupuesto para el inicio de una legal



PODER JUDICIAL

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

venta judicial. Contradicción de tesis 67/97. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Décimo Noveno Circuito y Primero del Segundo Circuito. 25 de febrero de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Guillermo Campos Osorio. **Tesis de jurisprudencia 15/98.** Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cinco votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Registro digital: 167078 REMATE. LA VIGENCIA DEL VALOR DE LOS BIENES OBTENIDO EN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE ABARCA DOS LAPROS DE SEIS MESES CADA UNO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 486, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). De la interpretación del citado precepto se concluye que tratándose del procedimiento de remate, la vigencia del valor de los bienes obtenido en el avalúo correspondiente abarca dos lapsos de seis meses cada uno, el primero precisa que dicha vigencia se cuenta a partir de la realización del avalúo y hasta que se lleva a cabo la primera almoneda (por lo que excedido ese lapso procederá la actualización del avalúo) y, el segundo, se refiere a que, aun cuando la primera almoneda ocurra dentro del término de seis meses contados a partir de la emisión del avalúo, si entre ésta y las subsecuentes almonedas median más de seis meses, el valor de los bienes deberá actualizarse. Contradicción de tesis 140/2008-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Décimo Primero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de febrero de 2009. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Jesús Antonio Sepúlveda Castro. Tesis de jurisprudencia 24/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de febrero de dos mil nueve. Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 24/2009 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Junio de 2009, página 241 **Tipo: Jurisprudencia**

Hecho que sea lo anterior, y previos los trámites de ley, deberá desahogarse nuevamente la audiencia de remate, en la que deberá ordenarse la publicación de los edictos respectivos en términos de ley, es decir en el boletín judicial, en un periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos.

Lo anterior es con fundamento 4, 10, 17, 745 y 746 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JULIETA YAM MORENO**, que certifica y da fe.

VVVA/VCO*

En	el	"BOLETÍN	JUDICIAL"	Número
_____	correspondiente		al	día
		de		de
2021	se hizo la	publicación de Ley de la resolución		
que	antecede.-		Conste.	
En	de		de	
2021.	A las doce horas del día	surtió sus efectos la		
	notificación a que alude la razón anterior.			



PODER JUDICIAL

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

PROYECTO SENTENCIA.