



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a doce de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver interlocutoriamente sobre la aprobación del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, promovido por *****, en contra de *****, dentro de los autos del expediente número **267/2012**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Sentencia definitiva.- El diecisiete de febrero de dos mil veinte, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa, cuyos puntos resolutivos a la letra dicen:

*“...**SEGUNDO.-** La parte actora *****, acreditó su acción contra *****, quien no compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía.*

TERCERO:** Se condena a ** a pagar la cantidad de **\$351,458.10 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 10/100 M.N.)** dentro de los que se encuentra comprendido el capital por la cantidad de \$68,715.13 (**SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS 13/100 M.N.**) por pagos mensuales pendientes, la cantidad de \$59,775.30 (**CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 30/100 M.N.**) por concepto de mensualidades vencidas; la cantidad de \$94,011.28 (**NOVENTA Y CUATRO MIL ONCE PESOS 28/100** por concepto de intereses ordinarios y la cantidad de \$128,956.39 (**CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 39/100 M.N.**) por concepto de intereses moratorios; así como al pago de los intereses ordinarios y moratorios que se sigan generando hasta el pago total de lo sentenciado, previa liquidación que se formule al respecto.*

CUARTO:** Se concede al demandado **, en su carácter de deudor y garante hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de la cantidad a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble*

hipotecado y con su producto se pagará a la actora o a quien sus derechos represente

QUINTO: *En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada ***** , en su carácter de deudor principal se le condena al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia, por los motivos expuestos en el último considerando...”*

Fallo que por auto de fecha diez de marzo de dos mil veinte, se decretó que causaba ejecutoria para los efectos legales a que hubiera lugar; sin embargo, en auto de doce de octubre del año indicado, se ordenó dejar sin efectos todo lo actuado a partir de la notificación realizada por boletín judicial 7526, de veinte de febrero de la misma anualidad y se ordenó notificar al demandado la sentencia referida mediante la publicación de edictos, mismos que debían divulgar en el Boletín Judicial que emite este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y en el periódico “La Unión de Morelos”, debiendo hacerle de conocimiento al referido demandado, que tenía el plazo de **sesenta días** siguientes, contados a partir del siguiente día en que se realizara la publicación, para interponer recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva antes citada; publicaciones que se realizaron en las ediciones de “La Unión de Morelos” y Boletín Judicial números 7622, ambos de treinta de octubre del año mencionado; consecuente, en auto de veintinueve de marzo de dos mil veinte, se decretó que la referida resolución causaba ejecutoria para los efectos legales a que hubiera lugar.

2.- Ejecución.- Mediante escrito de veintisiete de abril de dos mil veintiuno, registrado bajo la cuenta 2469, la parte actora, por conducto de su abogado patrono, Licenciado ***** , promovió en vía de apremio la **ejecución forzosa** de la sentencia definitiva de diecisiete



PODER JUDICIAL

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

de febrero de dos mil veinte, exhibiendo el Certificado de Libertad o de Gravamen de data veinte de abril de dos mil veintiuno y manifestó su conformidad con el dictamen que emitiera el perito que designara este Juzgado; por lo que en auto de tres de mayo de la misma anualidad, previa certificación de que el demandado no dio cumplimiento a la resolución de mérito, se admitió a trámite dicha ejecución, designándose como perito de este Juzgado al Arquitecto ***** y dado que el demandado no había dado cumplimiento con el requerimiento ordenado en auto de veintiuno de agosto de dos mil doce, por cuanto hace a la designación de perito de su parte, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, teniéndole por conforme con el peritaje rendido por el perito designado por este Juzgado.

3.- Dictamen pericial. En auto de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, exhibiendo el avalúo encomendado respecto del bien inmueble identificado como *****, identificado como predio rústico denominado *****, con una superficie de 39.78m² (treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros cuadrados); documental que ratificó ante la presencia judicial el día uno de junio del año en curso, y dado que tanto a la parte actora como a la demandada, se les tuvo por conformes con el avalúo que rindiera el perito designado por este Juzgado, no fue necesario dar vista con el dictamen exhibido.

4.- Auto de remate. En autos de doce y quince de julio ambos de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble hipotecado,

identificado como: *****, identificado como predio rústico denominado *****, con una superficie de 39.78m² (treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros cuadrados), con número de folio real *****, sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$311,000.00 (TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial más alto emitido por el perito designado por este Juzgado; por lo tanto, se ordenó convocar postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado, asimismo, se ordenó citar a las partes por conducto del fedatario de la adscripción para efecto de que comparecieran al remate mencionado.

5.- Edictos. En cumplimiento a lo anterior, en proveído de treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos realizados para el desahogo de la diligencia de remate en primera almoneda del inmueble materia del presente asunto, en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, bajo los números 7818 y 7825, asimismo, obran agregadas en autos los edictos realizados en el periódico "La Unión de Morelos", correspondientes a las ediciones de los días quince y veintiocho de septiembre del año en curso, respectivamente.

6.- Audiencia. Hecho lo anterior, previo los trámites de ley, el día siete de octubre de dos mil veintiuno, se procedió al desahogo de la **audiencia de remate en primera almoneda**, previa exhibición de los edictos publicados en los medios informativos señalados para tal fin; con la comparecencia únicamente de la parte actora



PODER JUDICIAL

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

*****, asistido de su abogado patrono ***** , por otra lado, se hizo constar la incomparecencia injustificada del demandado ***** , ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de haber sido legalmente notificado para el desahogo de dicha diligencia, mediante Boletín Judicial número 7777, de data veinte de julio del año en curso, sin que ésta haya justificado su incomparecencia. Por consiguiente, atento al estado procesal de los autos, se ordenó pasar los autos a la vista para resolver respecto de la aprobación del remate que nos ocupa, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.-Competencia.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, máxime que este órgano jurisdiccional fue quien emitió el diecisiete de febrero de dos mil veinte, la sentencia definitiva en el presente asunto.

II.- Legitimación.- Así también la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, tal y como se precisa en el fallo definitivo de fecha doce de octubre de dos mil dieciocho, antes mencionado.

III.- Marco Jurídico.- Al respecto el artículo 737 del Código Procesal Civil vigente establece:

“...La venta o adjudicación judicial de bienes, sólo puede pedirse, en caso de ejecución de sentencia, o cuando la ley o alguna resolución judicial así lo determine...”.

Por otra parte, el artículo 739 del Código en cita, señala:

“...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...”.

De igual modo, el artículo 746 de la ley invocada señala:

“...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 plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo



PODER JUDICIAL

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

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...”.

Por su parte, el artículo 747 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“...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...”.

Asimismo, el artículo 748 del mismo ordenamiento legal precisa:

“...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 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



PODER JUDICIAL

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

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...”.

A efecto de resolver sobre la aprobación del remate en primera almoneda, resulta preciso establecer que obra en autos el avalúo pericial suscrito por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, presentado ante este Juzgado el catorce de mayo de dos mil veintiuno, mismo que fue tomado en consideración para fijar la postura legal del remate que nos ocupa, el cual no fue impugnado por ninguna de las partes, teniéndoseles por conformes con el contenido de dicho avalúo, en el que se determinó un valor comercial de **\$311,000.00 (TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, el cual se estima verosímil para fijar la postura legal del remate que nos ocupa, dado que fue emitido por profesionista que cuenta con la experiencia y práctica en el ejercicio de su servicio con la única finalidad de prestar auxilio al resolutor, además de que el referido dictamen se encuentra signado por su emisor y debidamente ratificado ante la presencia judicial el uno de junio de dos mil veintiuno, el cual contiene el lugar y el día en que fue elaborado, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio, en términos de los preceptos legales contenidos en los artículos 458, 465 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así también, obran en el sumario las publicaciones respectivas de los edictos ordenados en primera

almoneda, tanto en el Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia, así como en el periódico “La Unión de Morelos”, de fechas quince y veintiocho de septiembre de la presente anualidad, el certificado de libertad o de gravamen por diez años anteriores, expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble subastado y registrado bajo el número de folio real ***** , identificado como: ***** , *identificado como predio rústico denominado ***** , con una **superficie de 39.78m²** (treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte:** En 2.80m más 6.20m con ***** más 1.40m con andador de área común en planta baja, en 2.70m con patio de iluminación y ventilación más 2.70 con ***** en Planta Alta; **Al Sur:** En 2.80m más 5.60m con área de donación en planta baja, en 1.40 con vacío en patio de servicio más 4.80m con vacío hacia área de donación en la planta alta; **Al Este:** En 2.80m con ***** en Planta alta baja, en 2.20m con azotea más 2.70m con patio de iluminación y ventilación, más 0.60m con ***** planta alta; **Al Oeste:** En 7.00m en planta baja con ***** en 2.40m con vacío hacia patio en servicio más 3.15m con ***** en planta alta.*

Por lo que en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día siete de octubre de dos mil veintiuno, no compareció ni el demandado, ni postor alguno, y la parte actora por conducto de su abogado patrono manifestó textualmente lo siguiente:

“...Que atendiendo a que la presente almoneda se encuentra debidamente preparada, sin que hubiere



PODER JUDICIAL

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

comparecido postor alguno, y que no existe acreedor diverso según se desprende del certificado de Libertad o de Gravamen y que tiene detallada la prelación de los acreedores y su sucesión desde Banca Cremi hasta la hoy actora, en consecuencia en lo dispuesto por los artículos 726 al 742 del Código Procesal Civil vigente para esta entidad y tomando en consideración que contamos con una sentencia líquida firme por la cantidad de \$351,458.10 (trescientos cincuenta y un mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 10/100 m.n.) y por otro lado se cuenta con un avalúo del inmueble materia de la garantía que arroja la cantidad de \$311,000.00 (trescientos once mil pesos 00/100 m.n.). solicito que se adjudique el inmueble en favor de la parte actora por la cantidad antes mencionada es decir cantidad avalúo, atendiendo que esta supera las dos terceras partes que se tiene como límite para solicitar la presente adjudicación, es decir se solicita se adjudique el inmueble a favor de ***** por la cantidad, de \$311,000.00 (trescientos once mil pesos 00/100 m.n.) ya que si bien es cierto el código de la materia establece que se podrá solicitar la adjudicación “hasta por las dos terceras partes del monto del avalúo” también lo es que ejecutante cuenta con el derecho para solicitar la adjudicación del monto superior con los límites matemáticos de monto de sentencia y monto de avalúo, por lo tanto solicito se apruebe la presente almoneada ordenando al momento de adjudicar que el inmueble deberá pasar libre de todo gravamen, incluidas las aportaciones o pagos que se deben en concepto de mantenimiento en la unidad o fraccionamiento o conjunto habitacional al que pertenezca la vivienda, reservándome desde ahora el derecho para ejecutar en momento futuros

la cantidad que resulte remanente de esta parte y que tiene como fuente la condena emitida...”

Ahora bien, atendiendo a que en el caso en concreto se han cumplido con los requisitos necesarios exigidos por el artículo 746 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que existe en autos el Certificado de Libertad o de Gravamen de veinte de abril de dos mil veintiuno, emitido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, que comprende un periodo de diez años anteriores a la fecha de su emisión, en el que consta el gravamen que reporta el inmueble materia de la presente litis, el avalúo pericial que sirvió de base para fijar la postura legal, mismo que no fue impugnado por las partes, por lo que se les tuvo por conforme con la conclusión del mismo y, las publicaciones correspondientes, hechas tanto en el Boletín Judicial, así como en el periódico de “La Unión de Morelos”, convocándose postores y anunciándose la celebración del remate en primera almoneda.

Asimismo, consta en autos que la parte actora tiene a su favor reconocida la cantidad líquida de **\$351,458.10 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 10/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito al trece de agosto de dos mil doce, que deviene del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, a que fue condenada el demandado *********, mediante fallo de fondo de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veinte; monto que evidentemente es mayor a las dos terceras partes que se fija como postura legal del presente remate, por tanto, resulta procedente aprobar el remate en primera almoneda y adjudicar a favor de la parte actora



PODER JUDICIAL

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

*****, el bien inmueble subastado identificado como:
*****, *identificado como predio rústico denominado*
*****, *con una superficie de 39.78m² (treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte:** En 2.80m más 6.20m con ***** más 1.40m con andador de área común en planta baja, en 2.70m con patio de iluminación y ventilación más 2.70 con ***** en Planta Alta; **Al Sur:** En 2.80m más 5.60m con área de donación en planta baja, en 1.40 con vacío en patio de servicio más 4.80m con vacío hacia área de donación en la planta alta; **Al Este:** En 2.80m con ***** en Planta alta baja, en 2.20m con azotea más 2.70m con patio de iluminación y ventilación, más 0.60m con ***** planta alta; **Al Oeste:** En 7.00m en planta baja con ***** en 2.40m con vacío hacia patio en servicio más 3.15m con ***** en planta alta;* por las dos terceras partes de la cantidad de \$311,000.00 (TRECIENTOS ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.), postura legal fijada, arrojando tal operación el monto de **\$207,333.33 (DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del importe fijado como postura legal; en consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a la parte demandada ***** , para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante la Notaría que designe la parte actora, para que otorgue la escritura de adjudicación del bien inmueble detallado en líneas que anteceden, a favor de la parte actora ***** , apercibido que en caso de no hacerlo, esta autoridad la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, teniendo que el monto de lo adeudado por la parte demandada es mayor a la cantidad fijada como postura legal del presente remate, es dable dejar incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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 en los artículos 737, 739, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver sobre la aprobación del presente remate en Primera Almoneda.

SEGUNDO.- Se aprueba el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble materia de la presente controversia, por la cantidad de **\$207,333.33 (DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y**

TRES PESOS 33/100 M.N.), resultante de las dos terceras partes de la cantidad de **\$311,000.00 (TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.),** fijada como postura legal.

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora ***** , el bien inmueble subastado ubicado en ***** , identificado como predio rústico denominado ***** , con una **superficie de 39.78m²** (treinta y nueve metros setenta y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte:** En 2.80m más 6.20m con ***** más 1.40m con andador de área común en planta baja, en 2.70m con patio de iluminación y ventilación más 2.70 con ***** en Planta Alta; **Al Sur:** En 2.80m más 5.60m con área de donación en planta baja, en 1.40 con vacío en patio de servicio más 4.80m con vacío hacia área de donación en la planta alta; **Al Este:** En 2.80m con ***** en Planta alta baja, en 2.20m con azotea más 2.70m con patio de iluminación y ventilación, más 0.60m con ***** planta alta; **Al Oeste:** En 7.00m en planta baja con ***** en 2.40m con vacío hacia patio en servicio más 3.15m con ***** en planta alta, en términos del cuerpo del presente fallo.

CUARTO.- En consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase al demandado ***** , para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante la Notaría Pública que designe la parte actora ***** , a otorgar la escritura de adjudicación del inmueble citado en líneas que anteceden, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita Juzgadora la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

QUINTO.- Se deja incólume el saldo a favor de la parte actora para que lo haga valer en la forma correspondiente.

SEXTO.- En términos de la parte *in fine* del considerando tercero del presente fallo, 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 Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió y la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien actúa y da fe.