



PODER JUDICIAL Cuernavaca, Morelos; veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver interlocutoriamente sobre la **aprobación de remate y adjudicación en PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente **180/2020**, relativo al Juicio Especial Hipotecario, promovido por *********, por conducto de sus Apoderados Legales, contra *********, radicado en la Primera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O S :

1.- Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en cuyo punto resolutive Segundo se condenó a la parte demandada *********, a pagar a ********* antes *********, la cantidad de **\$1,747,164.39 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**; sentencia que causo ejecutoria en auto de dieciocho de diciembre de dos mil veinte.

2.- Por auto de veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho que se le concedió al demandado en el punto resolutive número quinto de la sentencia definitiva, iniciando la parte actora la ejecución forzosa, designando la actora perito de su parte al arquitecto *********, requiriéndole para que dentro del término de tres días aceptará el cargo;

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

asimismo este Juzgado designó como perito valuador a ***** , requiriéndole para que dentro del término de tres días aceptará el cargo conferido; asimismo se requirió a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días designará perito de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo se le tendría por conforme con el dictamen rendido por el perito de este juzgado.

3.- Por auto de doce de abril del año en curso, se tuvo al perito designado por la parte actora Arquitecto ***** , rindiendo el dictamen encomendado, mismo que fuera ratificado en esa misma fecha, el cual se ordenó agregar a sus autos para los efectos legales conducentes.

4.- Por auto de veinte de abril del año que transcurre, se tuvo al perito designado por este juzgado Arquitecta ***** , rindiendo el dictamen encomendado, mismo que fuera ratificado con fecha treinta de abril del año en comento.

5.- Con fecha treinta de abril del dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora exhibiendo el certificado de libertad de gravamen, de fecha diecinueve de abril de ese mismo año, mismo que se mandó agregar a los autos para los efectos legales conducentes, asimismo y toda vez que la parte demandada no designo perito en materia de valuación, se le hizo afectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, y se le tuvo por conforme con el



dictamen rendido por el perito designado por este **PODER JUDICIAL** juzgado.

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

6.- En auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, y a petición de la parte actora se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Junta de Peritos; apercibiendo a las partes que en caso de no comparecer se les tendría por perdido el derecho para formular preguntas al perito antes mencionado.

7.- El veintidós de junio del presente año, tuvo verificativo la audiencia de Junta de Peritos, en la que únicamente compareció la parte actora por conducto de su abogado patrono, quien manifestó su conformidad por cuanto al dictamen rendido por la perito de este juzgado, así como al rendido por el perito de su parte, asimismo refirió que no era su deseo formular cuestiones al perito designado por este juzgado; y finalmente se toda vez que el demandado no compareció a la referida audiencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de siete de mayo del año en comento, teniéndosele por perdido su derecho que pudo haber ejercitado para tal efecto.

8.- Con fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble identificado como ***** identificado actualmente como ***** , sirviendo como postura legal la que

cubra las dos terceras partes de la cantidad de \$1,798,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), valor designado por el perito de este Juzgado, convocándose postores por dos veces de siete en siete días en el periódico “La Unión de Morelos” y Boletín Judicial que edita este Tribunal, así como en la oficinas fiscales de esta localidad, y aunado que el domicilio del inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente del Noveno Distrito Judicial a fin de que en auxilio de este juzgado procediera a fijar los edictos correspondientes en las puertas del juzgado a su cargo y las oficinas fiscales correspondientes de esa localidad.

9.- El quince de septiembre de la presente anualidad, se tuvo a la actora exhibiendo las publicaciones de los edictos en el Boletín Judicial y el periódico “La Unión de Morelos”, de fechas uno y trece ambos de septiembre del dos mil veintiuno, mismos que se mandaron agregar a sus autos para los efectos legales conducentes.

10.- En diligencia de veinticuatro de septiembre del año transcurre, y una vez publicados los edictos correspondientes tuvo verificativo el remate judicial en primera almoneda, a la cual compareció únicamente la parte actora por conducto de su apoderado legal, no así el demandado, ni persona alguna que lo represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado como



PODER JUDICIAL

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

consta dentro de los presentes autos; así también se hizo constar por la secretaria de acuerdos que después de transcurrida media hora no compareció postor alguno interesado en el remate, por lo que en dicha diligencia la parte actora, solicitó se fincara remate a en favor de su patrocinada por la cantidad que sirvió para el remate. Por lo anterior, en dicha audiencia se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente respecto del remate en primera almoneda la que ahora se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 623, 689, 737, 747 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II. En principio como **marco jurídico**, es pertinente transcribir el contenido del numeral **737** del Ordenamiento Legal antes invocado, el cual establece lo siguiente:

“...ARTÍCULO 737.- 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. 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...”

Así mismo, el dispositivo **738** del Ley Adjetiva Civil, establece:

*“...**ARTÍCULO 738.-** Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. La venta o adjudicación no podrá ordenarse sino después de transcurridos diez días del embargo, con excepción de los casos en que se trate de dinero efectivo o de bienes susceptibles de rápido demérito o de deterioro. En el primer caso, puede hacerse desde luego la adjudicación al acreedor, si se trata de ejecución de sentencia; y en el segundo, deberá autorizarse inmediatamente la venta por conducto del depositario o de la persona que determine el Juez, sin avalúo ni subasta y en las mejores condiciones que puedan lograrse en el mercado...”*

Por su parte, el arábigo **739** de la legislación antes citada prevé:

*“...**ARTÍCULO 739.-** Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento...”*

De igual manera, el precepto **747** del Código Procesal Civil en vigor, señala:

*“...**ARTICULO 747.-** Normativa para el remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles será público y deberá celebrarse en el juzgado competente para la ejecución, que estará determinada por esta preceptiva: I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen; II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató; III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo; IV.- Para tomar parte en la*



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la grandeza de México”

180/2020-1
Remate en Primera Almoneda

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...”

De los preceptos legales antes transcritos, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo, asimismo, se desprende de la audiencia de remate en primera almoneda, celebrada el veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, la parte actora, solicitó que se adjudique a su favor el inmueble.

En efecto, es importante establecer la diferencia entre postura legal y el precio fijado en la última almoneda, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo, acorde con lo previsto por el numeral 747 fracción I del Ordenamiento Legal antes referido, y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirvió de base para el remate.

Bajo esta tesitura, por postura legal debe entenderse la propuesta que, hecha por el licitante, cubre las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado en cualquiera almoneda, a partir de la cual podrán realizarse las pujas entre los diversos postores; es decir, es el ofrecimiento que se ajusta a las bases de la convocatoria y a los requisitos exigidos por la ley, para admitir al postor como aspirante a la compra del bien anunciado.

Ahora bien, en el caso, en audiencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, se celebró remate en primera almoneda, respecto del inmueble identificado como ***** identificado actualmente como *****; con superficie registral de CIENTO CINCUENTA Y UN METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE.- en dieciocho metros veinte centímetros con lote número cuarenta; AL SUR.- en diecinueve metros setenta y ocho centímetros con lote número cuarenta y uno; AL ORIENTE.- en ocho metros con calle uno y; AL PONIENTE.- en ocho metros con propiedad particular; con un valor pericial de **\$1 798,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M. N.)** y como postura legal para el mismo, la cantidad que cubriera las dos terceras partes del valor comercial otorgado por el perito designado por este juzgado, el cual se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de ***** , tal y como consta en el certificado



de Libertad o de Gravamen de diecinueve de abril de dos
PODER JUDICIAL mil veintiuno.

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

Por otra parte, de autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de los artículos 740, 746 y 747 del mencionado Ordenamiento Legal, pues se exhibió el dictamen del perito designado por este Juzgado, el cual señaló como valor comercial del bien inmueble hipotecado la cantidad de **\$1'798,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M. N.)**, se hicieron las publicaciones respectivas de los edictos ordenados en la almoneda, tanto en el Boletín Judicial, así como en el periódico “La Unión de Morelos” y Oficinas Fiscales, también oportunamente se exhibió el Certificado de Libertad o de Gravamen donde aparece como acreedor la parte actora *****.

En este orden de ideas y atendiendo que en la diligencia de remate de primera almoneda no compareció la parte demandada ni postor alguno y que la parte actora por conducto de su apoderada legal solicitó la adjudicación del bien inmueble materia del remate, y en virtud que mediante sentencia definitiva de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se condenó al demandado ***** , al pago de la cantidad de **\$1,747,164.39 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

Por lo tanto, es procedente se adjudique el referido bien a favor del *****, por la cantidad consistente en **\$1'198,666.66 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M. N.)**, referente a las dos terceras partes de la cantidad que sirvió como postura legal; es decir, **\$1'798,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M. N.)**; valor más alto asignado por el perito designado por este juzgado.

En consecuencia, se le requiere, a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de *****, apercibida que en caso de no hacerlo, el suscrito lo otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil vigente.

Así mismo, de autos se desprende como ya se dijo se condenó a la parte demandada al pago total de la cantidad de **\$1,747,164.39 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, por concepto de suerte principal, y atendiendo a la cantidad por la cual se adjudica el presente inmueble y en atención a que existe un remanente a favor de la parte actora, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.



Por lo expuesto y fundado en los artículos 737, **PODER JUDICIAL** 740, 746, 747, 752 del Código Procesal Civil se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando II de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se **aprueba** el Remate en Primera Almoneda del bien inmueble hipotecado a favor del ***** , en consecuencia;

TERCERO.- Se adjudica a favor del ***** , el bien inmueble rematado, por la cantidad de **\$1´198,666.66 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M. N.)**, referente a las dos terceras partes de la cantidad que sirvió como postura legal; es decir, **\$1´798,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M. N.)**; respecto del inmueble identificado como ***** identificado actualmente como *****; con superficie registral de CIENTO CINCUENTA Y UN METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE.- en dieciocho metros veinte centímetros con lote número cuarenta; AL SUR.- en diecinueve metros setenta y ocho centímetros con lote número cuarenta y uno; AL ORIENTE.- en ocho

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

metros con calle uno y; AL PONIENTE.- en ocho metros con propiedad particular, el cual como se estableció en la presente resolución, se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de *****.

CUARTO.- Requiérase a *****, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor del *****, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita la otorgará en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, interlocutoriamente lo resolvió y firma, el **Maestra en Derecho ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.