

**Yautepec, Morelos; a veinte de septiembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver **interlocutoriamente** sobre la **APROBACIÓN DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente **288/2017**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

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

**1.** Mediante escrito presentado el \*\*\*\*\*, ante la Oficialía de partes Común de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado, \*\*\*\*\* demandó de \*\*\*\*\*, las prestaciones que detalló en su escrito inicial de demanda, mismos que fueron emplazados a juicio. Por lo que, una vez seguido el proceso, el \*\*\*\*\*, se dictó sentencia definitiva, misma que causó ejecutoria mediante auto de fecha \*\*\*\*\*.

**2.** Por auto de fecha \*\*\*\*\*; en vía de ejecución forzosa se ordenó la preparación del remate del bien inmueble motivo del presente juicio y se tuvo como perito de este Juzgado al \*\*\*\*\*, de igual manera se requirió a la contraria a efecto de que designará perito valuator de su parte y en caso de no hacerlo se perfeccionaría con el dictamen que rinda el perito del juzgado.

3. Por auto diverso de \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al apoderado legal de la actora, manifestando que se somete al dictamen que emite el perito designado por este juzgado. Y por auto diverso de \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte demandada por perdido el derecho para designar perito de su parte, por lo que se perfeccionaría con el sólo dictamen del perito designado por este juzgado.

4. Por auto de \*\*\*\*\*, se tuvo al perito designado por este Juzgado exhibiendo el peritaje actualizado que le fue encomendado, ordenándose dar vista con el mismo a las partes; por lo que, por acuerdo de \*\*\*\*\*, se declaró precluido el derecho de la parte actora y demandada para desahogar la vista antes mencionada, teniéndoseles por perdido su derecho que pudieron hacer valer y por conformes con el mismo.

5. Por auto de \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte actora exhibiendo certificado de libertad de gravamen de fecha \*\*\*\*\*, sobre el bien inmueble materia de la Litis.

6. El \*\*\*\*\*, tuvo lugar la Junta de peritos en términos de la misma.

7. Por autos de fecha \*\*\*\*\*, en el primer auto se señaló día y hora hábil para el desahogo de la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien

inmueble hipotecado en el presente asunto, ordenándose publicar por medio de edictos dos veces consecutivos de siete en siete días en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, convocándose a los postores y acreedores que deseen intervenir en dicho remate, sirviendo de base para el remate la cantidad de **\$2,080,000.00 (DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial asignado por el perito designado por este Juzgado, sirviendo de postura legal la cantidad que resulte de las dos terceras partes del precio fijado; con número de folio electrónico \*\*\*\*\*.

**8.** Por auto diverso de \*\*\*\*\*, se tuvo al perito designado por este juzgado exhibiendo dictamen de valuación, mismo que se mandó agregar a los autos.

**9.** En auto de \*\*\*\*\*, se ordenó fijar los edictos mencionados en las puertas de este Juzgado y en la Receptoría de Rentas de esta Localidad, lo que aconteció como se desprende de autos el \*\*\*\*\*.

**10.** En audiencia de \*\*\*\*\*, entre otras cosas se tuvieron por exhibidos los edictos para el desahogo de la audiencia de remate en primera almoneda respecto del inmueble antes precisado, tanto en el **Boletín Judicial** como en el periódico "Unión de Morelos", tuvo verificativo el remate judicial en primera almoneda, a la cual compareció

únicamente la parte actora por conducto de su Apoderada Legal exhibiendo al efecto la escritura pública \*\*\*\*\*, a pesar de encontrarse debidamente notificado para el desahogo de la misma, compareciendo a la misma el abogado patrono de la demandada \*\*\*\*\*; en dicha audiencia se hizo constar que no compareció postor alguno, por lo cual la parte actora, manifestó entre otras cosas en suma que se adjudicará el bien materia de la Litis. Por su parte el abogado patrono de la parte demandada, solicitó en suma que se le expidiera copia certificada de la resolución que se dicte, y entre otras manifestaciones. Finalmente, se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente respecto del remate en primera almoneda; la que ahora se pronuncia acorde al tenor que sigue:

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Este Juzgado Primero Civil es competente para conocer y resolver interlocutoriamente el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **693** fracciones **I y II**, **737**, **747** fracción **I** y **748** fracciones **V y VI** del Código Procesal Civil en vigor.

**II.** El artículo **693** fracciones **I y II** de la Ley Adjetiva Civil en comento, señala:

*"...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; II. El juzgado que conozca del negocio principal, respecto a la ejecución de sentencias interlocutorias y autos firmes;...”.*

El numeral **737** del Código Procesal Civil vigente dispone lo siguiente:

*“...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 su parte, el precepto **747** fracción **I** del Código Procesal Civil aplicable, señala:

*“...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...”.*

Por su parte el numeral **748** fracciones **V** y **VI** de la ley adjetiva civil establece:

*“...El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones... 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 si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha 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 se 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 VI del artículo*

*anterior, aplicándosele el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual...".*

Al efecto, es menester soslayar que el \*\*\*\*\*, se dictó sentencia definitiva, en la que se condenó a los demandados entre otras cosas al pago de la cantidad resultante de \*\*\*\*\*, sentencia que causó ejecutoria mediante auto de fecha \*\*\*\*\*.

Ahora bien, en el caso, en diligencia de \*\*\*\*\*.

En el caso concreto, se cumplió con lo dispuesto por los artículos **746, 747 y 748** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en ejecución, se presentó el avalúo realizado por el perito designado por este Juzgado valuando el bien hipotecado materia del presente asunto por la cantidad de **\$2,080,000.00 (DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, peritaje del que se dio vista a la parte demandada, declarándose precluido el derecho para desahogar la vista y por conformes con el mismo; en ese orden de ideas, el \*\*\*\*\*, tuvo lugar la junta de peritos a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora, así como compareció el abogado patrono de la demandada \*\*\*\*\*, no así ésta, así tampoco compareció el codemandado \*\*\*\*\*, no obstante de estar notificado; al efecto es menester precisar que por auto de \*\*\*\*\*, se tuvo al perito designado por este juzgado exhibiendo dictamen de valuación del bien hipotecado materia de la

Litis, mismo que se mandó agregar a los presentes autos advirtiéndose del mismo que el inmueble fue valuado por la cantidad de **\$2,080,000.00 (DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, es decir, por la misma cantidad que fue valuado el bien hipotecado por dicho experto en el diverso peritaje que obra con antelación en autos; de igual forma, se publicó la audiencia del remate en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. Asimismo, se exhibió el certificado de Libertad o Gravamen en el cual **aparece inscrito la hipoteca** respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*. Así también, se dio la publicidad correspondiente fijándose los edictos en las puertas de este Juzgado, así como en la Receptoría de Rentas de la Localidad, y así se cumplieron los requisitos legales precisados en los preceptos legales connotados.

Por otro lado, entre otras cosas, se hizo constar en la Audiencia de Remate que transcurrida media hora no compareció postor alguno a la subasta.

Por su parte, al no haber comparecido postor alguno a la expresada Audiencia de remate, la parte actora por conducto de su apoderada legal, solicitó en esencia lo siguiente:

" \*\*\*\*\* "

Ahora bien, del certificado de libertad de gravámenes respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

Por lo que como ya se dijo, en diligencia de \*\*\*\*\*.

Bajo esta tesitura, en virtud de que **la parte actora por conducto de su Apoderada Legal solicitó la adjudicación del bien inmueble motivo de la subasta, se aprueba el remate en primera almoneda** del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , aunado a que esa cantidad fue la que solicitó la Apoderada Legal de la parte actora se le adjudicara dicho inmueble.

**III.** En tales condiciones, a fin de que se tire la escritura de adjudicación correspondiente del bien inmueble dado en garantía, requiérase a la parte demandada \*\*\*\*\* , para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que le sea notificado el auto que ordena remitir los autos a la Notaría Pública elegida por la parte actora, una vez requerido para ello, comparezca a otorgar la escritura pública correspondiente en favor de la Institución de Crédito actora, apercibido que de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil vigente del 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.

Ahora bien, y toda vez que del certificado de libertad o de gravamen de fecha **\*\*\*\*\***, no se advierten otros acreedores, en términos del numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra dice:

***"...CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio Judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario..."***

Y conforme a lo previsto por el artículo 752 del Código Procesal Civil del Estado en vigor, establece que entre otras cosas señala:

***"...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelaran las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador..."***

Consecuentemente, se ordena, **\*\*\*\*\***, 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 y pase libre de todo gravamen a favor de la parte actora.

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

**"...REMATE. SU ADJUDICACIÓN POR EL EJECUTANTE DEBE PEDIRLA EN EL DESAHOGO**

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

Por lo expuesto y fundado en los artículos 99, 105, 106, 737, 739, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver interlocutoriamente el presente asunto; acorde a los razonamientos expuestos en el considerando **I** de la presente interlocutoria.

**SEGUNDO.** Se aprueba el remate en primera almoneda del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

**TERCERO. Se adjudica** el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** En consecuencia, a fin de que se tire la escritura de adjudicación correspondiente del bien inmueble dado en garantía, requiérase a la parte demandada \*\*\*\*\*, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que le sea notificado el auto que ordena remitir los autos a la Notaría Pública elegida por la parte actora, previo el requerimiento para ello, comparezca a otorgar la escritura pública correspondiente a favor del actor, apercibido que de no hacerlo, la suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

**QUINTO.** Se dejan a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, respecto al remanente que existe a su favor, en términos de lo descrito en la parte considerativa de esta resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así **Interlocutoriamente** lo resolvió y firmó la licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **EVA VARGAS GUERRERO**, con quien legalmente actúa y da fe.

