

**PODER JUDICIAL**

Xochitepec, Morelos, once de abril del dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente número **14/2021-2**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario respectivamente, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

**ÚNICO.-** Consta en autos el certificado de libertad de gravamen (a foja 240), de fecha **veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, relativo al inmueble materia del remate, asimismo obra en autos (foja 224 a la 236) el dictamen del perito designado por este Juzgado, Arquitecto **\*\*\*\*\***, mismo que fuera ratificado mediante comparecencia de fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno (foja 126), de igual manera, obran agregadas en autos las constancias de publicación de edictos de fechas diecisiete y veintinueve ambos del mes de marzo de dos mil veintidós; así como, obran los edictos publicados en el Boletín Judicial editado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, así como en el periódico "La Unión de Morelos", todas de fechas diecisiete y veintinueve ambos del mes de marzo del dos mil veintidós, respectivamente (a fojas 154 a la 159).

Con fecha **siete de abril de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que comparecieron la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal, Licenciado **\*\*\*\*\***, no así la parte demandada **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***, ni persona que

legalmente los represente, no obstante de que el mismo se encontraba debidamente notificado y citado como consta en autos, solicitando en uso de la voz el apoderado legal de la parte actora en dicha audiencia, lo que a continuación se cita:

“...Tomando en consideración que no se constituyó postor alguno y partiendo de que el monto del avalúo fue determinado en \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.) por lo tanto, las dos terceras partes que determinan la postura legal para la presente almoneda corresponden salvo error aritmético a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.) y que por otro lado se tiene un crédito legal firme con una condena integral entre sentencia definitiva y la sentencia de actualización de intereses firmes ambas, por un monto de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), es que solicito, que se adjudique dicho inmueble en favor de mi representada exactamente por la postura legal de las dos terceras partes del avalúo que sirvió como taza para la presente almoneda, que corresponde a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), debiendo adjudicarse libre de todo gravamen, reservándome el derecho para ejercer el cobro del remanente o diferencia con relación a lo condenado que implica una cantidad a favor de esta parte actora por la cantidad de **\$155,465.58 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.)** por lo que solicito que se turne a resolver la presente almoneda declarándose legalmente fincado el presente remate y en su oportunidad se remitan los autos a la Notaría Dos de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos. Siendo todo lo que deseo manifestar...”.

De igual forma en dicha audiencia, se ordenó turnar los autos para dictar resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

### CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente remate y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en los artículos **689, 690, 692** fracción I, **693** fracción I, **737, 738**, del Código Procesal Civil y **1812** del Código Civil para el Estado de Morelos<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> **689.-** 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.

**690.-** 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.

**692.-** La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: **I.-** Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada...;

**693.-** 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...;

**737.-** 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

**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

II. Para resolver sobre la adjudicación del remate que nos ocupa, tenemos que se exhibió el certificado de libertad o de gravamen, del inmueble materia de la subasta, que se encuentra identificado como **\*\*\*\*\***, **PROTOTIPO RECINTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONSTITUIDO SOBRE LOTE \*\*\*\*\***, **LOTE 1 DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\* EN EL EJIDO DE ATLACHOLOAYA, XOCHITEPEC, MORELOS, CON SUPERFICIE PRIVADA DE NOVENTA METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, con el siguiente deslinde: AL NORTE.- En seis metros, con banqueta de propiedad común; AL OESTE.- En quince metros, con lote privativo de la casa número **\*\*\*\*\***, de propiedad particular; AL SUR.- En seis metros, con area verde común; AL ESTE.- En quince metros, con lote privativo de la casa número **\*\*\*\*\*** de propiedad particular llegando a punto donde se inicio el deslinde.

Remate al que se dio la publicidad debida mediante los edictos correspondientes convocando postores, así como se hizo saber al demandado la fecha de la subasta, y que la audiencia de referencia, se celebró en términos de ley y toda vez que sirvió de base para el remate la cantidad que cubriera las dos terceras partes de **\$\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\* M.N.**), valor pericial asignado al bien materia de la subasta mediante avalúo presentado el **quince de julio de dos mil veintiuno**, y tomando en consideración lo solicitado por el apoderado legal de la parte actora Licenciado **\*\*\*\*\***, en la audiencia multicitada, en el sentido de que le fuera adjudicado el bien inmueble en las dos terceras partes del valor dado al inmueble, y que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos<sup>2</sup> y de disponga otra cosa.

**738.-** 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.

**1812.-** 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 hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, a menos que exista estipulación expresa en contrario.

<sup>2</sup> **746.-** 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;

conformidad con el artículo **748** Fracción **VII**<sup>3</sup>, del ordenamiento legal antes citado, y tomando en consideración que ha sido condenada la parte demandada en el presente asunto, mediante **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, así como tomando en consideración las cantidades liquidadas a que ha sido condenado el mismo en el presente asunto, detalladas en la sentencia antes referida, en donde se le condenó al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 94/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal; así como al pago de la cantidad de **\$53,295.28 (CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 28/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios vencidos generados hasta el tres de diciembre del dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así como al pago de la cantidad de **\$216.60 (DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios generados el tres de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así como al pago de la cantidad de **\$5,824.62 (CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 62/100 M.N.)**, por concepto de comisiones generados y no pagados al día tres de diciembre del dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así también, al pago de la cantidad de **\$652.74 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N.)**, por concepto de I.V.A. de comisiones generados y no pagados al día tres de diciembre de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; mismas cantidades que sumadas entre si nos arroja un **total de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, cantidad superior al valor de la postura legal del bien inmueble materia de la litis; asimismo, consta de autos que hasta la fecha en que promueve la ejecución forzosa de la sentencia con el

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 librárá exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y, VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

<sup>3</sup> **748.-** Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: ...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.

**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

remate del bien inmueble motivo de la litis, ni durante el trámite de dicha ejecución, la parte demandada hizo pago de suerte principal, intereses ordinarios e intereses moratorios adeudados a que fue condenado. Por lo que es aplicable al presente asunto el remate, lo que tiene su sustento en el artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece que el remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes; III.- Los acreedores citados; IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se 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 que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

III.- En esa guisa tenemos que la actora ha dado cumplimiento a los requisitos del citado artículo **746** de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, ya que está exhibido el certificado de libertad o de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha **veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, del que se advierte que realizada la búsqueda en los archivos y sistema de dicha institución, sobre el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, **PROTOTIPO RECINTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONSTITUIDO SOBRE LOTE \*\*\*\*\***, **LOTE 1 DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\* EN EL EJIDO DE ATLACHOLOAYA, XOCHITEPEC, MORELOS, CON SUPERFICIE PRIVADA DE NOVENTA METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA**

**CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\***,  
**\*\*\*\*\***, se encontró que reporta hipoteca a favor de la parte actora,  
por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**; con un interés del  
10.25%, apareciendo como acreditante **BANCO MERCANTIL DEL  
NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y como acreditado  
**\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***.

De igual forma se dio cumplimiento a la fracción **IV** del citado  
artículo **746**, ya que obra en autos, el dictamen emitido por el Perito  
designado por este Juzgado Arquitecto **\*\*\*\*\***, dictamen que  
señala antecedentes del bien inmueble materia de este asunto, sus  
características urbanas, las medidas, colindancias y superficie,  
croquis de localización y su descripción, elementos de la  
construcción, las consideraciones previas al avalúo y el valor físico,  
atribuyendo al inmueble un valor por la cantidad de **\$\*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* M.N.)**, cumpliéndose con lo previsto en el artículo **740** en  
relación con los artículos **459** y **461** todos del Código Procesal Civil  
en vigor, y consecuentemente se le da eficacia probatoria conforme  
al artículo **490** de la ley procesal enunciada.

Así también obran en autos, dos ejemplares del Boletín judicial  
que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así  
como del periódico La Unión de Morelos, que se edita en la Capital  
del Estado, todas de fechas diecisiete y veintinueve ambos del mes  
de marzo del dos mil veintidós, respectivamente, mediante los cuales  
se realizaron las publicaciones con las cuales se convoca a remate  
en Primer Almoneda del bien inmueble motivo del presente juicio,  
precisando su ubicación, a celebrarse en audiencia de fecha **siete de  
abril de dos mil veintidós**, asimismo obra en autos los  
razonamientos realizados por el Ciudadano Actuarío adscrito, en los  
cuales hizo constar que procedió a fijar los edictos ordenados en  
autos en los Estrados de este Juzgado.

**IV.-** Luego entonces tenemos que en la audiencia de Remate  
en Primera Almoneda celebrada el **siete de abril de dos mil  
veintidós**, a la cual compareció el apoderado legal de la parte  
actora, Licenciado **\*\*\*\*\***, no así el demandado, a pesar de



**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

encontrarse debidamente notificado y citado para el desahogo de la presente audiencia, y al encontrarse debidamente preparada la misma, y el encontrarse reunidos los requisitos establecidos por la Ley de la materia para llevar a cabo el remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente asunto, se procedió al desahogo del mismo, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia no se ha presentado postor o persona alguna a intentar deducir derecho como lo dispone el artículo 748 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, y en uso de la palabra del apoderado legal de la parte actora, manifiesto lo que ha quedado plasmado con anterioridad.

Por lo tanto haciendo una operación aritmética de LAS DOS TERCERAS PARTES del valor pericial, fijado por el perito designado por este Juzgado, arroja la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, que es la cantidad por la que la parte actora solicitó la adjudicación del bien inmueble; por lo que, no habiendo más postores interesados en el bien hipotecado, ni inconformidad por parte de la demandada, resulta inconcuso que al reunirse los requisitos de ley, lo procedente es **APROBAR EN DEFINITIVA LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE** identificado como **\*\*\*\*\***, **PROTOTIPO RECINTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONSTITUIDO SOBRE LOTE \*\*\*\*\***, **LOTE 1 DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\* EN EL EJIDO DE ATLACHOLOAYA, XOCHITEPEC, MORELOS, CON SUPERFICIE PRIVADA DE NOVENTA METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias detalladas anteriormente, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico **\*\*\*\*\***, a favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado Arquitecto **\*\*\*\*\***, consistente en **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**; y atento a que la suma de lo condenado al demandado **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***, en la sentencia definitiva de fecha

**cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, lo es por la cantidad total de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, resultando un remanente a favor de la parte actora, por la cantidad de **\$155,465.58 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.)**, en consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la misma para ejercer el cobro del saldo a su favor, mismo que deriva del adeudo que se desprende de las cantidades antes referidas.

**V.-** Con fundamento en los artículos **151, 698 y 748** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordena requerir al demandado **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***, a efecto de que dentro del plazo de **cinco días** a partir de que quede firme la presente resolución, comparezca a la Notaría Dos de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, misma que designó la parte actora, a firmar la escritura correspondiente del bien inmueble antes citado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el apercibimiento al demandado que de no presentarse a la notaría que se designe para tal efecto, dentro del término concedido, la suscrita Juez, firmará en su **rebeldía**.

Así también en términos del numeral **1812** del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instruye:

*“...CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio Judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario”; y conforme a lo previsto por el artículo 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: “...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelaran las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.”*

Se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida. Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:



**PODER JUDICIAL**

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

**“...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:

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

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **96, 748, 752, 757** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, **PROTOTIPO RECINTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONSTITUIDO SOBRE LOTE \*\*\*\*\***, **LOTE 1 DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\* EN EL EJIDO DE ATLACHOLOAYA, XOCHITEPEC, MORELOS, CON SUPERFICIE PRIVADA DE NOVENTA METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias detalladas en el cuerpo de la presente resolución, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico **\*\*\*\*\***; en consecuencia;

**TERCERO.-** Se adjudica a favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, el bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, **PROTOTIPO RECINTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONSTITUIDO SOBRE LOTE \*\*\*\*\***, **LOTE 1 DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\* EN EL EJIDO DE ATLACHOLOAYA, XOCHITEPEC, MORELOS, CON SUPERFICIE PRIVADA DE NOVENTA METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias detalladas en el cuerpo de la presente resolución, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

**CUARTO.** – Toda vez que resulto un remanente a favor de la parte actora, por la cantidad de **\$155,465.58 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 58/100**

**PODER JUDICIAL**

M.N.), se dejan a salvo sus derechos para ejercer el cobro del saldo a su favor, lo anterior en base a lo resuelto en el presente fallo.

**QUINTO.** - Requiérase al demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, para que dentro del término de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezcan ante la Notaría Dos de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, misma que designó la parte actora para suscribir la escritura del bien inmueble citado en la parte considerativa, apercibiéndoles que, de no presentarse la suscrita Juez, firmará en su **rebeldía**.

**SEXTO.** - En virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, y una vez que cause ejecutoria, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **JACARANDA MARTÍNEZ MORALES**, ante el Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, Segundo Secretario de Acuerdos con quien legalmente actúa y da fe. -

MCV\*