



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a veintisiete de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver interlocutoriamente sobre la aprobación del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, promovido por el Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de *****, **cesionaria de *******, contra *****, dentro del expediente **48/2015**, radicado en la Tercera Secretaría; y;

RESULTANDOS:

1.- Sentencia definitiva.- Con fecha veintiuno de junio de dos mil dieciséis, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; sentencia que fue confirmada por la Alzada mediante resolución de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciséis en el Toca Civil 782/2016-3 dictada por la Primera Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y que fue materia del juicio de amparo directo 1251/2016 del Tribunal Colegiado en materia civil del Decimotavo Circuito el cual por resolución de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, negó el amparo y protección de la justicia de la Unión, por lo que causó ejecutoria para los efectos legales a que hubiera lugar.

2.- Solicitud de Ejecución Forzosa.- Mediante escrito de dieciocho de junio de dos mil dieciocho, registrado bajo la cuenta **7031**, la parte actora, por conducto de su abogado patrono, Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de *****, **cesionaria de *******, promovió en vía de apremio la **ejecución forzosa** de la sentencia definitiva de veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, exhibiendo el Certificado de Libertad o de Gravamen de data veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, designando como perito de su parte al **Ingeniero *******; y como perito de este juzgado al **Licenciado *******.

3.- Por auto de fecha seis de julio de dos mil dieciocho se tuvo por presentado al **Ingeniero ******* exhibiendo el dictamen encomendado, previa aceptación y protesta del cargo, el cual ratificó mediante comparecencia ante este Juzgado el nueve de julio de dos mil dieciocho.

4.- Por auto de fecha seis de julio de dos mil dieciocho se tuvo por presentado al **Licenciado ******* exhibiendo el dictamen encomendado, previa aceptación y protesta del cargo, el cual ratificó mediante comparecencia ante este Juzgado el veintitrés de octubre de dos mil dieciocho.

5.- Por auto de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, se tuvo a la parte demandada designando como perito de su parte al Arquitecto *****; por auto de fecha cinco de julio de dos mil diecinueve se precluyó el derecho de la demandada ante la falta de aceptación y protesta del cargo del perito designado, y por tanto por conforme con el dictamen emitido por el perito de este juzgado.

6.- En fecha doce de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la junta de peritos, en la que se hizo constar que a la misma comparecieron el apoderado legal de la parte actora, el perito designado por la actora Ingeniero ***** , así como el perito designado por este Juzgado ***** , no así la parte demandada ***** , ni persona alguna que legalmente lo representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado mediante Boletín Judicial de 7825, de veintiocho de septiembre de la misma anualidad.

7.- Por auto de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós se señaló día y hora para el remate en primera almoneda respecto de bien inmueble identificado como ***** , **IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO ***** (*****), CON UBICACIÓN ACTUAL EN ***** , CÓDIGO POSTAL ******* , cuyas medidas y colindancias a continuación se describen: **AL SURORIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros, con *****; **AL NORTEPONIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros con *****; **AL NORTEORIENTE:** en veinticuatro metros con *****; **AL SURPONIENTE:** en veinticuatro metros con ***** , ordenándose convocar a postores mediante la publicación de edictos, sirviendo como postura legal más alto fijado en la cantidad de \$3,220,000.00 (Tres millones doscientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).

8.- Por auto de fecha cinco de abril de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora por conducto de su apoderado legal exhibiendo el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós con número de folio real ***** .

9.- Por auto de fecha trece de abril de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al **Licenciado ******* exhibiendo la actualización del dictamen encomendado, el cual ratificó mediante comparecencia ante este Juzgado, en esa misma fecha.

10.- Por auto de fecha trece de abril de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora por conducto de su apoderado legal exhibiendo la publicación de los edictos, realizada en el Boletín Judicial número 7920 de fecha veintidós de marzo del dos mil veintidós y el número 7928 de fecha uno de abril de dos mil veintidós; y los publicados en “La Unión de Morelos” fechas veintidós de marzo del dos mil veintidós y uno de abril de dos mil veintidós; y por auto de fecha veinte de abril del año en curso, se exhibió por conducto del apoderado legal de la parte actora el Edicto fijado en la Secretaria de Hacienda de fechas veintidós de marzo del dos mil veintidós y uno de abril de dos mil veintidós.

11.- Por auto de fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al **Ingeniero ******* exhibiendo la actualización del dictamen



PODER JUDICIAL

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

encomendado, el cual ratificó mediante comparecencia ante este Juzgado, en esa misma fecha.

12.- Audiencia. Hecho lo anterior, previo los trámites de ley, el día veinte de abril de dos mil veintidós, 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; a la que compareció únicamente la parte actora por conducto de su apoderado legal Licenciado *****; por otra lado, se hizo constar la incomparecencia injustificada del demandado *****; ni persona alguna que legalmente lo representara, no obstante de haber sido legalmente notificado para el desahogo de dicha diligencia, mediante cédula de notificación personal de fecha ocho de febrero del año en curso, sin que éste haya justificado su incomparecencia. Por consiguiente, atento al estado procesal de los autos, se ordenó pasar los autos a la vista de la titular 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 veintinueve de junio de dos mil veintiuno, 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 veintiuno de junio de dos mil dieciséis, 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 librára 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...”.

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



PODER JUDICIAL

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

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 secretaria, 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 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 la actualización del avalúo pericial suscrito por el perito designado por este Juzgado, Licenciado *****, presentado ante este Juzgado el trece de abril de dos mil veintidós, 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, en el que se determinó un valor comercial de \$3,220,000.00 (Tres millones doscientos veinte 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 un 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 trece de abril del año en curso, 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 veintidós de marzo del dos mil veintidós y uno de abril de dos mil veintidós, el certificado de libertad o de gravamen por diez años anteriores, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós, respecto del bien inmueble subastado y registrado bajo el número de folio real *****, identificado como:.

Por lo que en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día veinte de abril de dos mil veintidós, únicamente compareció la parte actora por conducto de su apoderado legal Licenciado *****, por otra parte, se hizo constar que no compareció el demandado, ni postor alguno; por lo que la parte actora por conducto de su abogado patrono manifestó textualmente lo siguiente:

“...Que toda vez que a la presente audiencia no compareció postor alguno pese a estar debidamente convocados como consta en autos, con fundamento en lo dispuesto por la fracción 748 VII del Código de Procedimiento Civiles en vigor, se solicitó se adjudique en favor de mi representada el bien inmueble materia del presente remate, consistente en el inmueble ubicado en *****, **IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO ***** (*****), CON UBICACIÓN ACTUAL EN ***** , CÓDIGO POSTAL *******, cuyas medias y colindancias a continuación se describen: **AL SURORIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros, con *****; **AL NORTEPONIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros con *****; **AL NORTEORIENTE:** en veinticuatro metros con ***** **AL SURPONIENTE:** en veinticuatro metros con ***** , en la cantidad de **\$2,610,039.37 (DOS MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL TREINTA NUEVE PESOS 37/100 M.N.)**



PODER JUDICIAL

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

cantidad que se justifica con las cantidades liquidas a que fue condenado la parte demandada mediante sentencia definitiva de fecha **veintiuno de junio del dos mil dieciséis** y que corresponde a una cantidad superior a las dos terceras partes del valor de avalúo, en consecuencia, solicito se turnen los presentes autos a la vista de su Señoría a efecto de aprobar el remate en que se actúa, en las condiciones que se solicitan, debiéndose ordenar en dicha resolución que el inmueble pase a nombre de mi representada libre de todo gravamen...”

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 obra en autos el Certificado de Libertad o de Gravamen de veintitrés de marzo de dos mil veintidós, 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 **\$2,610,039.37 (DOS MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL TREINTA NUEVE PESOS 37/100 M.N.)** cantidad que se justifica con las cantidades liquidas a que fue condenado la parte demandada mediante sentencia definitiva de fecha **veintiuno de junio del dos mil dieciséis**, por concepto de saldo insoluto del crédito al veintiséis de mayo de dos mil catorce, que deviene del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, a que fue condenada el demandado *****; 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 ***** , **cesionaria de *******, el bien inmueble subastado identificado como: ***** , **IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO ***** (*****), CON UBICACIÓN ACTUAL EN ***** , CÓDIGO POSTAL *******, cuyas medidas y colindancias a continuación se describen: **AL SURORIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros, con *****; **AL NORTEPONIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros con *****; **AL NORTEORIENTE:** en veinticuatro metros con ***** **AL SURPONIENTE:** en veinticuatro metros con ***** , postura legal fijada, arrojando tal operación el monto de **\$2,146,666.66 (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL**

SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 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 *****, **cesionaria de *******, 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:

“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



PODER JUDICIAL

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

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:

RESUELVE:

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 **\$2,146,666.66 (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes de la cantidad de **\$3,220,000.00 (Tres millones doscientos veinte mil pesos 00/100 M.N.)**, fijada como postura legal.

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora *********, cesionaria de *********, el bien inmueble subastado identificado como: *********, **IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO ***** (*****), CON UBICACIÓN ACTUAL EN *******, **CÓDIGO POSTAL *******, cuyas medidas y colindancias a continuación se describen: **AL SURORIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros, con *********; **AL NORTEPONIENTE:** en doce metros cincuenta centímetros con *********; **AL NORTEORIENTE:** en veinticuatro metros con *********; **AL SURPONIENTE:** en veinticuatro metros con *********; 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 *********, cesionaria de *********, 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.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.