

**Exp. No. 250/2019-3**

## **S E N T E N C I A**

**Cuernavaca, Morelos, quince de agosto de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **250/2019**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, contra **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado; relativo al **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y:

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

**1.-** Mediante auto **seis de junio de dos mil veintidós**, se señaló fecha para que tuviera verificativo la **Audiencia de Remate en Primera Almoneda**, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con ubicación actual en **\*\*\*\*\***, con las construcciones e instalaciones en el existentes, catastralmente identificado con la clave número **\*\*\*\*\***(**\*\*\*\*\***); con una superficie de **cuatrocientos veinte metros cuadrados**; con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE**, en catorce metros con **\*\*\*\*\***.

**AL SUR**, en catorce metros con el lote **\*\*\*\*\***.

**AL ORIENTE**, en treinta metros con lote **\*\*\*\*\***,

**AL PONIENTE**, en treinta metros con el **\*\*\*\*\***, inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, con folio electrónico número **\*\*\*\*\***

Convocándose postores mediante edictos que se publicaron por dos veces de siete en siete días en el Boletín judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), valor fijado pericialmente, por el perito designado por este Juzgado ingeniero Sergio Ángel García Rubí.

**2.-** En auto **nueve de agosto de dos mil veintidós**, tuvo por presentado al actor por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, exhibiendo dos ejemplares del periódico la "Unión de Morelos" y Boletín Judicial del seis y quince de julio del año en curso, medios que sirvieron de base para la primera y segunda publicación de los edictos ordenados en autos.

**3.-** El **once de agosto de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, a la cual compareció la parte actora \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, no así el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado, a pesar de encontrarse debidamente notificado y citado para el desahogo de la presente audiencia, tal como se advierte de la notificación mediante Boletín Judicial número 7974 realizada el ocho de junio de dos mil veintidós, y al 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, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia, se hizo constar que no acudió postor alguno; al respecto y en términos de lo dispuesto el artículo 748 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, en uso de la palabra el actor \*\*\*\*\*, manifestó:

*"Que encontrándose legalmente preparada la presente audiencia y toda vez que no comparece postor alguno a esta audiencia de remate en primera almoneda, por así convenir a los intereses de mi representada y de conformidad por lo dispuesto por los artículos 748 fracción VI y 750 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y tomando en consideración que nos encontramos con un antecedente a este remate de una ejecución de convenio el cual tiene como base y fundamento una certificación contable de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, emitido por el contador \*\*\*\*\*, del cual se desprende un adeudo contabilizado al treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno por la cantidad de \$9,498,232.00 (nueve millones cuatrocientos noventa y ocho mil doscientos treinta y dos pesos m.n.), así y derivado de lo anterior así como del acuerdo que ha quedado firme emitido por este Juzgado el día nueve de marzo de dos mil veintidós solicito que se tenga como deuda líquida determinada y derivada del incumplimiento del convenio aludido debidamente aprobado mediante sentencia firme de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, en ese sentido, y tomando en consideración que el avalúo que se toma en cuenta para fijar la postura legal arroja la cantidad de \$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y de acuerdo a las reglas del remate solicito que se adjudique el inmueble materia de la garantía en favor de mi representada libre de todo gravamen por el equivalente a las dos terceras partes del avalúo de referencia que salvo error aritmético nos arroja la cantidad de \$5,866,666.66 (cinco millones ochocientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100 m.n.), reservándome desde ahora el derecho para ejecutar el remanente en favor de la actora que salvo error aritmético arroja un total de \$3,631,565.34 (tres millones seiscientos treinta y un mil pesos quinientos sesenta y cinco 34/100 m.n.) y en ese sentido y al encontrarse debidamente preparada la presente almoneda y que todo vicio u omisión que pudiese existir en las actuaciones que nos ocupan han sido subsanadas, admitidas y reguladas con la presentación y aprobación del acuerdo de voluntades que ha motivado el presente remate, por lo que una vez aprobado solicito se remitan los autos a la Notaría número Dos de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos a cargo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda a fin de que se protocolice la escritura correspondiente, siendo todo lo que tengo que manifestar."*

Por lo que se le tuvo por hechas sus manifestaciones para ser tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno; asimismo se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente a la aprobación del Remate en Primera Almoneda; lo que se hace al tenor del siguiente:

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta de conformidad con los artículos 34 fracción II, 737 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos; que establecen:

**"ARTICULO 34.-** *Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas."*

**"ARTICULO 737.-** *Procedencia de las ventas y remates judiciales. 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 disponga otra cosa".*

**II.-** Antes de analizar la cuestión planteada, es necesario realizar las siguientes precisiones jurídicas:

Establece el ordinal 737 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos:

*"...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 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".*

El artículo 746 refiere:

*"...Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente: I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que*

*consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo 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...”.*

Asimismo, el arábigo 747 de la Ley de la materia, dispone:

*"Normativa para el remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles será público y deberá celebrarse en el juzgado competente para la ejecución, que estará determinada por esta preceptiva: I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen; II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató; III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo; IV.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán*

*admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal, por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate. Estas certificaciones se devolverán acto continuo del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado el remate, el cual se conservará en depósito del propio juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta; y, V.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores...”.*

El numeral 748 del mismo ordenamiento legal dice:

*“...Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores; II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación; IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente; V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor; VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una 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...”.*

**III.-** Bajo las premisas señaladas, la parte actora solicitó el remate de la finca hipotecada, circunstancia que resulta procedente en atención de que el **veinticinco de septiembre de dos mil veinte** se dictó sentencia definitiva en la cual se aprobó el convenio celebrado entre las partes, el cual se funda en la certificación contable exhibida por la parte actora, expedida por el contador público \*\*\*\*\*, en la que se advierte el adeudo total al treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno la cantidad de \$9,498,232.00 (NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal, así como al pago de intereses ordinarios, moratorios y seguros, pactados en el documento base de la acción, resolución que causó ejecutoria en términos del resolutivo Segundo.

En la misma tesitura, consta de autos que hasta la fecha en que se promovió la ejecución forzosa de la sentencia con el remate del bien inmueble motivo de la litis, ni durante el trámite de dicha ejecución, el demandado hizo pago alguno del convenio pactado, mismo que se aprobó en la sentencia definitiva dictada el **veinticinco de septiembre de dos mil veinte**. Por lo que es aplicable al presente asunto el remate, lo que tiene su sustento en el citado artículo 746 del Código Procesal Civil.

**IV.-** En esa guisa tenemos que el actor dio cumplimiento a los requisitos del citado artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, dado que se encuentra glosado a los autos el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el tres de mayo de dos mil veintidós, del que se advierte que realizada la búsqueda en

los archivos y sistema de dicha institución, sobre el inmueble identificado **como \*\*\*\*\***, **en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con ubicación actual en \*\*\*\*\***, **con las construcciones e instalaciones en el existentes, catastralmente identificado con la clave número \*\*\*\*\*(\*\*\*\*\*)**, se encontró que reporta hipoteca por la cantidad de \$7,400,000.00 (SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); apareciendo como acreditante **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y como acreditado **\*\*\*\*\***, derivándose de dicho certificado que no hay más acreedores sobre el bien motivo del remate, por lo que no ha lugar a cumplir lo previsto en las fracciones II y III del artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

De igual forma se dio cumplimiento a la fracción IV del citado artículo 746, ya que consta en autos el dictamen pericial exhibido el cinco de abril de dos mil veintidós, emitido por el Perito designado por este Juzgado Arquitecto **SERGIO ÁNGEL GARCÍA RUBÍ**, en el que le atribuyó al inmueble, la cantidad de \$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 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 el Estado, mediante los cuales se realizaron las publicaciones por las cuales se convocó a remate en Primer Almoneda el bien inmueble motivo del presente juicio, precisando su ubicación, y la celebración de la audiencia de



Remate programada para el once de agosto de dos mil veintidós, a las ocho horas con treinta minutos.

**V.-** Luego entonces tenemos que en la Audiencia de Remate en Primera Almoneda celebrada el **once de agosto de dos mil veintidós**, a la cual compareció el actor **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, no así el demandado **\*\*\*\*\***, ni persona alguna que lo representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado y citado para el desahogo de la presente audiencia, por lo que al encontrarse debidamente preparada la misma por 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 a su desahogo, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia no se presentó ningún postor a intentar deducir derecho como lo dispone el artículo 748 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, por lo que en uso de la palabra la parte actora por conducto de su representante legal manifestó:

*"Que encontrándose legalmente preparada la presente audiencia y toda vez que no comparece postor alguno a esta audiencia de remate en primera almoneda, por así convenir a los intereses de mi representada y de conformidad por lo dispuesto por los artículos 748 fracción VI y 750 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y tomando en consideración que nos encontramos con un antecedente a este remate de una ejecución de convenio el cual tiene como base y fundamento una certificación contable de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, emitido por el contador **\*\*\*\*\***, del cual se desprende un adeudo contabilizado al treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno por la cantidad de \$9,498,232.00 (nueve millones cuatrocientos noventa y ocho mil doscientos treinta y dos pesos m.n.), así y derivado de lo anterior así como del acuerdo que ha quedado firme emitido por este Juzgado el día nueve de marzo de dos mil veintidós solicito que se tenga como deuda líquida determinada y derivada del*

*incumplimiento del convenio aludido debidamente aprobado mediante sentencia firme de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, en ese sentido, y tomando en consideración que el avalúo que se toma en cuenta para fijar la postura legal arroja la cantidad de \$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y de acuerdo a las reglas del remate solicito que se adjudique el inmueble materia de la garantía en favor de mi representada libre de todo gravamen por el equivalente a las dos terceras partes del avalúo de referencia que salvo error aritmético nos arroja la cantidad de \$5,866,666.66 (cinco millones ochocientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100 m.n.), reservándome desde ahora el derecho para ejecutar el remanente en favor de la actora que salvo error aritmético arroja un total de \$3,631,565.34 (tres millones seiscientos treinta y un mil pesos quinientos sesenta y cinco 34/100 m.n.) y en ese sentido y al encontrarse debidamente preparada la presente almoneda y que todo vicio u omisión que pudiese existir en las actuaciones que nos ocupan han sido subsanadas, admitidas y reguladas con la presentación y aprobación del acuerdo de voluntades que ha motivado el presente remate, por lo que una vez aprobado solicito se remitan los autos a la Notaría número Dos de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos a cargo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda a fin de que se protocolice la escritura correspondiente, siendo todo lo que tengo que manifestar.”*

Por lo tanto haciendo una operación aritmética y considerando LAS DOS TERCERAS PARTES del valor pericial fijado por el Perito designado por este Juzgado Arquitecto **SERGIO ÁNGEL GARCÍA RUBÍ** con **\$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, nos da la cantidad de **\$5,866,666.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, cantidad por la que la que el actor \*\*\*\*\*solicitó la adjudicación del bien inmueble en su favor, reservándose su derecho para ejecutar el remante en su favor.

En ese sentido, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo 746 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 748 fracción VII del ordenamiento legal antes citado, resulta **procedente aprobar el remate y adjudicar libre de todo gravamen el inmueble** que de acuerdo a las constancias que obran en autos se identifica

como: **\*\*\*\*\***, en la ciudad de **Cuernavaca, Morelos**, con ubicación actual en **\*\*\*\*\***, con las construcciones e instalaciones en el existentes, catastralmente identificado con la clave número **\*\*\*\*\***(**\*\*\*\*\***); con una superficie de **cuatrocientos veinte metros cuadrados**; con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE**, en catorce metros con **\*\*\*\*\***.

**AL SUR**, en catorce metros con el lote **\*\*\*\*\***.

**AL ORIENTE**, en treinta metros con lote **\*\*\*\*\***,

**AL PONIENTE**, en treinta metros con el **\*\*\*\*\***, inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, con folio electrónico número **\*\*\*\*\***.

A favor del postor **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por la cantidad de **\$5,866,666.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**.

Bajo esa tesitura, si bien el postor **\*\*\*\*\***, al dar cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 747 del Código Procesal Civil en vigor<sup>1</sup>, se adjudicó el inmueble que cubrió las dos terceras partes del avalúo, siendo la postura legal por la cantidad de: **\$5,866,666.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, también lo es que la cantidad por la que se adjudicó el inmueble fue por el monto de **\$8,800,000.00 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, monto que tiene su origen en el dictamen pericial emitido por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto **SERGIO**

<sup>1</sup>**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

**ÁNGEL GARCÍA RUBÍ**, siendo el **adeudo líquido**, el que se encuentra establecido en la certificación contable, exhibida por el actor, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, emitido por el contador \*\*\*\*\*, del cual se desprende un adeudo contabilizado al treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno por la cantidad de **\$9,498,232.00 (NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M.N.)**, por lo que de una operación aritmética, podemos advertir que existe un remanente en favor de la parte actora por el monto de **\$3,631,565.34 (TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 34/100 M.N.)**, razón por la cual se le deja al salvo su derecho para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda.

En términos de lo previsto por el dispositivo 752 Último Párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,<sup>2</sup> una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **requiérase** al demandado \*\*\*\*\*, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezca a la **Notaría número Dos a cargo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda**, a otorgar la firma correspondiente para la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**VI.-** De igual forma y 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*

---

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 752.-** Resolución acerca del remate. Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán 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.

*cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario"*

Dispositivo que se relaciona con el artículo 752 del Código Procesal Civil, que 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 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:

**"...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 constrictó 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..."*

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.-** Se aprueba el remate en Primera Almoneda, en favor del postor \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con ubicación actual en \*\*\*\*\*, con las construcciones e instalaciones en el existentes, catastralmente identificado con la clave número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); con una superficie de **cuatrocientos veinte metros cuadrados**; con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE**, en catorce metros con \*\*\*\*\*.

**AL SUR**, en catorce metros con el lote \*\*\*\*\*.

**AL ORIENTE**, en treinta metros con lote \*\*\*\*\*,

**AL PONIENTE**, en treinta metros con el \*\*\*\*\*,  
inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, con folio electrónico número \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.-** Se **adjudica** en favor del postor \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por la cantidad de **\$5,866,666.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos-, con ubicación actual en \*\*\*\*\*, con las construcciones e instalaciones en el existentes, catastralmente identificado con la clave número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); con una superficie de **cuatrocientos veinte metros cuadrados de seiscientos veintiocho metros cuadrados**.

**TERCERO.-** En virtud de que existe un remanente a favor de la parte actora, por la cantidad de **\$3,631,565.34 (TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 34/100 M.N.)**, se le dejan a salvo sus derechos para que lo hagan valer en la vía y forma que corresponda.

**CUARTO.-** **Requírase** al demandado **\*\*\*\*\***, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezca a la **Notaría número Dos a cargo del Licenciado Hugo Salgado Castañeda**, a otorgar la firma correspondiente para la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndole que de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**QUINTO.-** Se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda 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 **Licenciada MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **YUNUEN PAOLA SAN VICENTE IRLAS**, con quien actúa y da fe. MEPO/agj