



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a trece de enero de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver interlocutoriamente sobre la aprobación del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, promovido por ***** , en su carácter de cesionaria de ***** , representada por ***** , ***** , en contra de ***** **Y** ***** , dentro de los autos del expediente número **286/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Sentencia definitiva.- El diez de septiembre de dos mil trece, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa, cuyos puntos resolutivos a la letra dicen:

*“...SEGUNDO.- La parte actora **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de apoderado legal, probó la procedencia de su acción, contra los Ciudadanos ***** **Y** ***** , en su calidad de deudor principal y deudor solidario, y éstos últimos no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia,*

TERCERO:** Se condena a los demandados Ciudadanos ** **Y** ***** , en su calidad de deudor principal y deudor solidario, 151.7540 VSMM (VECES DE SALARIO MÍNIMO MENSUAL) o su equivalente a la cantidad de \$275,968.90 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 90/100 M.N.), por concepto de suerte principal o capital vencido correspondiente al capital vencido del Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, de fecha cuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve.*

CUARTO.-** Se condena a los demandados Ciudadanos ** **Y** ***** , en su calidad de deudor principal y deudor solidario, al pago 15.8040 VSSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL) o su equivalente a la cantidad de \$28,740.02 (VEINTIOCHO*

MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 20/100 M.N.); mismos que fueron calculados del uno de noviembre del dos mil cinco al día treinta y uno de marzo del dos mil once, a razón del 4% (cuatro por ciento) anual y los que se sigan venciendo, hasta el pago total del adeudo, en los términos pactados en el contrato básico de la acción, los cuales deberán hacer valer en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

QUINTO.- Se condena a los demandados ***** Y ***** , en su calidad de deudor principal y deudor solidario, al pago de 75.0057 VSMM (VECES DE SALARIO MÍNIMO MENSUAL) o su equivalente a la cantidad de \$136,399.97 (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 97/100 M.N.) generados hasta el día treinta y uno de marzo del dos mil once, por concepto de intereses moratorios vencidos y los que se sigan generando hasta que se cubra la suerte principal, a razón del nueve por ciento anual, en términos de lo pactado en dicho contrato, cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO.- Se concede a la parte demandada un plazo de CINCO DÍAS a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que den cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 691 del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor y a quien sus derechos legalmente represente.

SÉPTIMO.- Se determina que en caso de que existiera algún pago anterior a la desocupación de la vivienda, éstos se aplicarán a favor de ***** , por lo expuesto en el cuerpo considerativo de esta resolución.

OCTAVO.- Se condena a los demandados ***** y ***** , en su calidad de deudor principal y deudor solidario, al pago de gastos y costas, de la presente instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, previa liquidación que al efecto se formule...”

Fallo que por auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, se decretó que causaba ejecutoria para los efectos legales a que hubiera lugar.

2.- Ejecución.- Mediante escrito de ocho de octubre de dos mil trece, registrado bajo la cuenta 8963, la parte actora, por conducto de su abogado patrono, Licenciada ***** , promovió la **ejecución forzosa** de la sentencia



PODER JUDICIAL

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

definitiva de diez de septiembre de dos mil trece, por lo que previa certificación de que el demandado no dio cumplimiento a la resolución de mérito, se admitió a trámite dicha ejecución, designándose como perito de este Juzgado al Arquitecto ***** y dado que la parte actora y demandada no habían dado cumplimiento con el requerimiento ordenado en auto de ocho de junio de dos mil once, por cuanto hace a la designación de perito de su parte, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, teniéndole por conforme con el peritaje rendido por el perito designado por este Juzgado; por otra parte, en auto de diecinueve de mayo de dos mil catorce, se tuvo por exhibido el Certificado de Libertad o de Gravamen de data veintiuno de abril de dos mil catorce.

3.- Cesión de derechos. En auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, compareció *****, en su carácter de cesionaria de *****, personalidad que se tuvo por acreditada en términos del testimonio notarial número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, Licenciado *****, que contiene la formalización de la Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatorios y Derechos derivados de los mismos, celebrados por una parte *****, representada por *****, en su carácter de cedente, y por la otra parte *****, en su carácter de cesionaria.

4.- Dictamen pericial. En auto de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, exhibiendo el avalúo encomendado respecto del bien inmueble identificado como *****; documental que ratificó ante la presencia judicial el día uno de junio del año indicado, y dado que tanto a la parte actora como a la demandada, se les tuvo

por conformes con el avalúo que rindiera el perito designado por este Juzgado, no fue necesario dar vista con el dictamen exhibido.

5.- Auto de remate. En autos de ocho de septiembre y quince de octubre ambos de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y atento al estado procesal de los autos, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien inmueble hipotecado, identificado como: *****; constituido sobre siete fracciones rústicas denominadas *****; con un área privativa de cincuenta y seis metros noventa y nueve centímetros, superficie de área de estacionamiento de nueve metros veinticuatro centímetros cuadrados y superficie de área común de cuarenta y cuatro metros dos centímetros cuadrados que hacen un total de ciento diez metros treinta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; AL SUR: En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; AL ESTE: En seis metros cinco centímetros con zona común del condominio ***** y; AL OESTE: En seis metros cinco centímetros con *****; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$313,000.00 (TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial más alto emitido por el perito designado por este Juzgado; por lo tanto, se ordenó convocar postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado, asimismo, se ordenó citar a las partes por conducto del fedatario de la



PODER JUDICIAL

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

adscripción para efecto de que comparecieran al remate mencionado.

6.- Audiencia. En cumplimiento a lo anterior, el día diez de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos realizados para el desahogo de la diligencia de remate en primera almoneda del inmueble materia del presente asunto, en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, bajo los números 7867 y 7874, asimismo, obran agregadas en autos los edictos realizados en el periódico “La Unión de Morelos”, correspondientes a las ediciones de los días treinta de noviembre y nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, respectivamente; atento a lo anterior, se procedió al desahogo de la **audiencia de remate en primera almoneda**, con la comparecencia únicamente de la parte actora ***** , asistido de su abogada patrono, por otra lado, se hizo constar la incomparecencia injustificada de los demandados ***** Y ***** , ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido legalmente notificados para el desahogo de dicha diligencia, sin que hubieran justificado su incomparecencia. Por consiguiente, atento al estado procesal de los autos, se ordenó pasar los autos a la vista 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.

II.- Legitimación.- Es menester señalar que obra en autos copia certificada de la escritura pública número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, Licenciado *****, que contiene la formalización de la Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatorios y Derechos derivados de los mismos, celebrados por una parte entre *****, representada por *****, *****, en su carácter de cedente, y por la otra parte *****, en su carácter de cesionaria, instrumento público en la que consta la cesión que realiza la primera institución a favor de la segunda, de los Derechos de Crédito que se describen en el apéndice de dicho instrumento con el número “uno”, identificado como anexo “A” del contrato celebrado entre dichas entidades; documental la de mención que resulta viable para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por consiguiente, la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, tal y como se precisa en el fallo definitivo de fecha diez de septiembre de dos mil trece.

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



PODER JUDICIAL

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

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 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...”.

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 adquiriera 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.



PODER JUDICIAL

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

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 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...”.

A efecto de resolver sobre la aprobación del remate en primera almoneda, resulta preciso establecer que obra en autos el avalúo pericial suscrito por el perito designado por este Juzgado, Arquitecto *****, presentado ante este Juzgado el catorce de mayo de dos mil veintiuno, 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, teniéndoseles por conformes con el contenido de dicho avalúo, en el que se determinó un valor comercial de **\$313,000.00 (TRESCIENTOS TRECE 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 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 uno de junio de dos mil veintiuno, 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



PODER JUDICIAL

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

Unión de Morelos”, de fechas treinta de noviembre y nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, el certificado de libertad o de gravamen por diez años anteriores, expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble subastado y registrado bajo el número de folio real *****, identificado como: *****, *del Condominio *****, de la Unidad Habitacional *****, constituido sobre siete fracciones rústicas denominadas *****, con un área privativa de cincuenta y seis metros noventa y nueve centímetros, superficie de área de estacionamiento de nueve metros veinticuatro centímetros cuadrados y superficie de área común de cuarenta y cuatro metros dos centímetros cuadrados que hacen una **superficie** total de **110.30m²** (ciento diez metros treinta centímetros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; **AL SUR:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; **AL ESTE:** En seis metros cinco centímetros con zona común del condominio ***** y; **AL OESTE:** En seis metros cinco centímetros con *****.*

Por lo que en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día diez de enero de dos mil veintidós, no comparecieron ni los demandados, ni postor alguno, y la parte actora por conducto de su abogada patrono manifestó textualmente lo siguiente:

“...que en este acto, y toda vez que no se presentó postor alguno a la presente diligencia, así como también en virtud de que el monto de la condena señalada en la sentencia definitiva de fecha diez de septiembre del dos mil trece, es superior a las dos terceras partes del avalúo del bien inmueble objeto de la hipoteca, solicito a su Señoría sea adjudicado el bien inmueble objeto de la

*hipoteca, solicito a su Señoría sea adjudicado el bien inmueble ubicado en ***** del Condominio ***** de la Unidad Habitacional denominada ***** , a favor de la hoy cesionaria ***** , solicitando que los presentes autos se turnen a la vista de su señoría a efecto de que se dicte la sentencia de aprobación de remate correspondiente, pidiendo atentamente que al momento de resolver se adjudique el bien inmueble 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 existe en autos el Certificado de Libertad o de Gravamen de dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, 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, de igual modo obra en autos, 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.

Cabe precisar que consta en autos que la parte actora tiene a su favor reconocida en la sentencia definitiva de diez de septiembre de dos mil trece, la cantidad líquida de **\$441,108.89 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO OCHO PESOS 89/100 M.N.)**, que corresponde a la suma de las cantidades a los que fue condenado por concepto de suerte principal o capital vencido, intereses ordinarios e intereses moratorios, que deviene del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, a que fueron condenados los demandados ***** Y



PODER JUDICIAL

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

*****; 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 *****, el bien inmueble subastado identificado como: *****, *del Condominio *****, de la Unidad Habitacional *****, constituido sobre siete fracciones rústicas denominadas *****, con un área privativa de cincuenta y seis metros noventa y nueve centímetros, superficie de área de estacionamiento de nueve metros veinticuatro centímetros cuadrados y superficie de área común de cuarenta y cuatro metros dos centímetros cuadrados que hacen una **superficie** total de **110.30m²** (ciento diez metros treinta centímetros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; **AL SUR:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *****; **AL ESTE:** En seis metros cinco centímetros con zona común del condominio ***** y; **AL OESTE:** En seis metros cinco centímetros con *****; por las dos terceras partes de la cantidad de **\$313,000.00 (TRECIENTOS TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que es la postura legal fijada, arrojando tal operación el monto de **\$208,666.67 (DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 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 ***** Y ***** 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 ***** , apercibidos 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.

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:



PODER JUDICIAL

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

“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 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 **\$208,666.67 (DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes de la cantidad de **\$313,000.00 (TRESCIENTOS**

TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.), fijada como postura legal.

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora *******,** el bien inmueble subastado identificado como *******,** del Condominio *******,** de la Unidad Habitacional *******,** constituido sobre siete fracciones rústicas denominadas *******,** con un área privativa de cincuenta y seis metros noventa y nueve centímetros, superficie de área de estacionamiento de nueve metros veinticuatro centímetros cuadrados y superficie de área común de cuarenta y cuatro metros dos centímetros cuadrados que hacen una **superficie** total de **110.30m²** (ciento diez metros treinta centímetros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *******;** **AL SUR:** En nueve metros cuarenta y dos centímetros con *******;** **AL ESTE:** En seis metros cinco centímetros con zona común del condominio ***** y; **AL OESTE:** En seis metros cinco centímetros con *******,** en términos del cuerpo del presente fallo.

CUARTO.- En consecuencia, una vez que quede firme el presente fallo, requiérase a los demandados ***** **Y** *******,** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante la Notaría Pública que designe la parte actora *******,** 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.- En términos de la parte *in fine* del considerando tercero del presente fallo, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y



PODER JUDICIAL

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

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 Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.