

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos, doce de septiembre de dos mil veintidós.

**VISTOS;** los autos del expediente número 116/2016-1, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de cesionaria de BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, radicado en la Primera Secretaría, para resolver interlocutoriamente respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrado el siete de septiembre de dos mil veintidós; y:

**R E S U L T A N D O S :****1. Secuela procesal del juicio principal.**

**1.1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito recibido el veinte de abril de dos mil dos mil dieciséis, ante la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció la persona moral denominada BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de su Apoderado legal, demandando en la vía especial hipotecaria a **\*\*\*\*\***, las pretensiones señaladas en el escrito de demanda, las cuales en este apartado, por economía procesal, se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

**1.2. Admisión de la demanda.** En auto de veintidós de abril de dos mil dieciséis, se admitió la demanda a trámite en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del plazo de cinco días, diera contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que se ordenó girar atento exhorto al Juez de Primera Instancia en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado; asimismo, se ordenó la expedición por cuadruplicado de las cédulas hipotecarias respectivas.

**1.3. Sentencia definitiva.** Desahogadas las etapas procesales correspondientes, con fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, en la cual esencialmente se determinó que la parte actora había acreditado la acción que hizo valer, por lo que se declaró el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado al demandado y, por ende, se le condenó al pago de la cantidad que resultara por concepto de saldo capital dispuesto por vencer, amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas, comisión de administración por pagar, su impuesto al valor agregado, saldo de primas de seguros vencidas y no pagadas, intereses moratorios vencidos y no pagados, así como los gastos y costas originados en esta instancia; luego, se le concedió al demandado un plazo de cinco días, contado a partir de que causara ejecutoria la sentencia, para que realizara el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fue condenado, apercibido que de no hacerlo, se procedería



## PODER JUDICIAL

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

al remate del bien y con su producto se pagaría a la actora.

Resolución que causó ejecutoria el diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve .

### **2. Preparación y desahogo del remate.**

**2.1. Inicio de la ejecución forzosa, designación de peritos y requerimientos.** Por auto de veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se dio por iniciada la ejecución forzosa peticionada por la parte actora y para efectos de proceder al trance y remate del bien inmueble hipotecado, de tal suerte que se le tuvo por designado perito valuador de su parte, al Ingeniero \*\*\*\*\* , a quien se le requirió para que aceptara el cargo conferido; asimismo, se le requirió al demandado para que en el plazo de tres días, designara perito valuador de su parte.

### **2.2. Preclusión de derecho para designar perito.**

En acuerdo de veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo efectivo el apercibimiento decretado al demandado, por lo que se le tuvo por conforme con el dictamen pericial que emita el perito designado por el Juzgado, al no designar experto de su parte.

**2.3. Ratificación de dictamen pericial.** Con fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, el perito valuador designado por la parte actora, ingeniero \*\*\*\*\* , ratificó su dictamen pericial emitido el diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

**2.4. Aceptación del cargo de perito,** El ocho de diciembre de dos mil veintiuno, compareció el perito designado por el Juzgado, licenciado \*\*\*\*\*, para aceptar y protestar el cargo.

**2.5. Ratificación de dictamen pericial.** Con fecha diecinueve de abril de dos mil veintidós, el perito designado por el Juzgado, licenciado \*\*\*\*\*, compareció para ratificar su dictamen pericial emitido el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

**2.6. Actualización de dictamen pericial.** Por auto de veintitrés de mayo de dos mil veintidós, se le requirió al Ingeniero \*\*\*\*\*, perito valuador ofrecido por la parte actora, para que en el plazo de cinco días, exhibiera la actualización del avalúo encomendado, toda vez que había transcurrido más de seis meses de su primera intervención.

**2.7. Ratificación de dictamen pericial actualizado.** Mediante comparecencia de seis de junio de dos mil veintidós, el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito valuador ofrecido por la parte actora, ratificó su dictamen emitido el veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

**2.8. Junta de peritos.** En audiencia de dieciséis de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la junta de peritos, a la cual compareció únicamente el Apoderado legal de la actora, por lo que manifestó su conformidad con los dictámenes rendidos por los peritos valuadores designados por su parte y por el Juzgado; consecuentemente, ante la incomparecencia de la



## PODER JUDICIAL

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

demandada, se tuvo por prelucido su derecho para interrogar a los peritos.

**2.9. Remate en primera almoneda.** Por auto de veinticuatro de junio de dos mil veintidós, se señaló fecha y hora para la celebración del remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado, identificado como \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real \*\*\*\*\*; con una superficie de mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados. Fijándose como postura legal la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$3,830,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.). Valor actualizado y asignado a dicho inmueble por el perito designado por la parte actora; consecuentemente, se ordenó convocar postores mediante la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos; asimismo, se ordenó la fijación de edictos en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Cuernavaca, Morelos, de tal suerte que se ordenó girar atento exhorto al Juzgado competente; finalmente, atendiendo al estado procesal del expediente, se ordenó turnar los autos a la vista para resolver respecto del remate celebrado, lo que se hace al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I. Jurisdicción y competencia.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate, de conformidad con el artículo **693**, fracción **I** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que señala:

*“Artículo 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:*

*I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional”*

Lo anterior dado que conoció y resolvió el juicio en definitiva, tal y como lo prevé el citado precepto legal.

**II. Legitimación.** Se considera que la parte actora DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, está legitimada para solicitar la adjudicación del bien inmueble materia de la hipoteca dilucidada en el presente juicio por dos aspectos esenciales:

**a) Por la falta de pago.** En efecto, no obstante que en el presente juicio, el demandado \*\*\*\*\* fue condenado al pago de las siguientes cantidades: \$2,477,203.30 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRES PESOS 30/100 M.N.), por concepto de suerte principal y/o saldo capital dispuesto por vencer; \$23,861.03 (VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 03/100 M.N.), por concepto de amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas; \$232,726.63 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS 63/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios; \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de saldo por comisión de administración por pagar; \$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de impuesto al valor agregado por comisión de administración por pagar;

**PODER JUDICIAL**

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

\$4,838.55 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO 55/100 M.N.), por concepto de saldo de primas de seguros vencidas y no pagadas; y \$1,596.00 (UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 00/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios vencidos y no pagados.

Sin embargo, no se advierte que haya hecho pago alguno, razón por la cual es procedente el remate del bien inmueble que se constituyó como garantía de pago mediante hipoteca y la adjudicación del mismo a favor de la parte actora, lo anterior de conformidad con lo dispuesto con los artículos **689** y **737** del Código Procesal Civil en vigor, que a la letra dicen:

*“Artículo 689.- Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales:*

*I.- Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento;*

*II.- Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta;*

*III.- La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y,*

*IV.- Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.”*

*“Artículo 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.”*

**b) Por la incomparecencia de postores a la audiencia de remate.** En efecto, no obstante que en el presente asunto se ordenó convocar postores mediante la publicación y fijación de edictos, sin embargo, no compareció ninguno al desahogo de la audiencia respectiva, razón por la cual, es evidente que la actora y acreedora hipotecaria de la parte demandada, está legitimada para solicitar la adjudicación del inmueble constituido como garantía, al actualizarse la hipótesis prevista por el artículo **2374** del Código Civil en el Estado que a la letra dice:

*“Artículo 2374.- ADQUISICIÓN DEL BIEN HIPOTECADO POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO. El acreedor hipotecario puede adquirir el bien hipotecado, en remate judicial o por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establece el Código Procesal Civil. Puede también convenir con el deudor, en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.”*

**III. Análisis del remate.** Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio del remate en primera almoneda celebrado en este juicio, para lo cual se desarrollaran los siguientes temas:

- a)** Se señalará el marco jurídico aplicable.
- b)** Se indicaran los requisitos legales necesarios para la procedencia de los remates.
- c)** Se determinará la procedencia del remate en primera almoneda celebrado con base en las constancias que integran los autos.





## PODER JUDICIAL

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

a) **Marco jurídico aplicable.** Para sustentar la presente resolución es menester exponer, en un primer punto, en qué consiste el derecho real de hipoteca y sus características; en segundo lugar, hacer una breve referencia a las ventas judiciales; y, en tercer lugar, explicar las reglas dirigidas a substanciar los remates.

Al respecto, el derecho real de hipoteca, lo define el artículo **2359** del Código Civil en vigor como sigue:

*“Artículo 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”*

De dicho precepto se desprende que la hipoteca es un derecho real de garantía, que por regla general, se constituye sobre bienes inmuebles, que por su naturaleza conserva el deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago. Al ser un derecho real, participa de las características de éstos, en su doble sentido de: 1) poder que se ejercita directamente sobre una cosa, esto es, por regla general, debe recaer sobre un bien determinado; y, 2) es oponible a cualquier persona, lo que se conoce como erga omnes, y se traduce en una obligación universal de respeto.

Al ser un derecho real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, poder que comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago. Este poder jurídico del acreedor hipotecario

constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona, por tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca, en ese sentido la hipoteca se puede ejercitar en contra de cualquier adquirente.

A diferencia de los derechos personales, en los cuales existe una relación jurídica entre el deudor y el acreedor, en virtud de la cual, el deudor queda obligado a cumplir su obligación con todos sus bienes excepto aquellos que sean inembargables o inalienables. Esto es, cuando sólo existe un derecho personal, el acreedor no tiene un derecho real sobre un bien específico para pagarse el adeudo, sólo tiene un derecho personal en contra de su deudor, del cual éste responderá con los bienes que tenga disponibles, si es que los tiene.

De manera que si el deudor enajena sus bienes, el acreedor no puede perseguirlos y pretender cobrarse con bienes que ya no pertenecen al patrimonio de su deudor, ya que su derecho es personal, en contra del deudor, a diferencia de un derecho real, que se constituye sobre un bien específico, y persigue a la cosa, permitiendo al titular del derecho real, pagarse con el producto del bien gravado aun cuando haya pasado a manos de un tercero, ello en la medida en que la hipoteca haya estado inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el momento en que el tercero adquirió el bien y, por tanto, haya sido publicitada.

**PODER JUDICIAL**

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

Al tratarse la hipoteca de un derecho real de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero, y en ese sentido, el poder jurídico que el titular del derecho hipotecario ejerce sobre el bien hipotecado, se ejerce de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor hipotecario exigir judicialmente la entrega del bien hipotecado.

Este derecho, como ya se dijo, se puede ejercer en contra de cualquier propietario o poseedor de la cosa, pues la transmisión del dominio va acompañada del gravamen y, por tanto, cualquier adquirente está sujeto a la suerte de la hipoteca, siempre que ésta se encuentre inscrita en el Registro Público correspondiente, pues este requisito es indispensable para que este derecho real sea oponible a cualquier tercer adquirente. Lo anterior está reconocido en el Código Civil del Estado, según se desprende de los artículos siguientes:

*“Artículo 2360.- SUJECIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”*

*“Artículo 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.*

*Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.”*

*“Artículo 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los*

*tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”*

*“Artículo 2376.- VENTA DE BIENES HIPOTECADOS. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro.”*

*“Artículo 2400.- DURACIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca continuará vigente hasta en tanto no prescriba la obligación principal o se extinga por alguna otra causa. Puede establecerse en el título constitutivo de la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal, pero no es válido estipular un término mayor a su vigencia.”*

Por su parte, las ventas judiciales están reguladas en el capítulo **IX** del título **segundo** del libro **sexto** del Código Civil del Estado, así como en el capítulo **III** (Ventas y Remates judiciales) del título **primero** del libro **sexto** del Código Procesal Civil Estatal. Las ventas judiciales son procedimientos de "ejecución forzada", que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria. En otras palabras, las ventas judiciales son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación.

Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago, se ordena el embargo de bienes del deudor.



## PODER JUDICIAL

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

En el caso específico, el procedimiento de remate en el Estado de Morelos, está regulado en los artículos **737** a **556** del Código Procesal Civil en vigor del Estado y tiene por objeto regular los pasos a seguir para rematar los bienes inmuebles embargados y pagar al acreedor las cantidades a las que el titular de dichos bienes fue condenado. En resumen, el procedimiento consiste, esencialmente, en lo siguiente:

- Los bienes embargados deben ser valuados -en caso de que no exista un acuerdo previo respecto del precio base para el caso de remate-.
- Se debe solicitar que se exhiba un certificado de gravámenes sobre los inmuebles sujetos al procedimiento y, en su caso, citar a los acreedores que aparezcan en dicho certificado, quienes podrán intervenir en el procedimiento y hacer las observaciones que estimen oportunas.
- Se debe anunciar la venta de los bienes por medio de la publicación de edictos en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación y, si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además, deberá librarse 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.
- Se deben celebrar una o varias almonedas para recibir las posturas legales, con los requisitos que se hayan establecido en la convocatoria.
- El día del remate se revisan las propuestas desechando las que no contengan postura legal o

no estén debidamente garantizadas, se da lectura a las posturas para que los interesados puedan mejorarlas, se declara procedente la de mayor cantidad, y si dos o más son de la misma cantidad, la que esté mejor garantizada.

- Declarada preferente una postura, se declara fincado el remate.
- Una vez pagado el precio, se otorga la escritura correspondiente, de ser necesario, incluso en rebeldía del titular de los bienes.

**b) Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.** Con base en los dispositivos legales a que se hizo referencia en el punto anterior, se considera que la aprobación del remate que se realizó en el presente juicio y la consecuente adjudicación del inmueble objeto del mismo realizada por la parte actora, está sujeta a la comprobación de los siguientes puntos:

- i) Que la adjudicación solicitada se realice por virtud de una ejecución de sentencia.
- ii) Que previamente se haya valuado el inmueble objeto del remate.
- iii) Que se haya exhibido el certificado del Registro Público de la Propiedad en donde consten los gravámenes que reporte el inmueble por un período de diez años previos a la fecha en que se expida.
- iv) Que se haya hecho la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos.

**PODER JUDICIAL**

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

v) Que la adjudicación solicitada por la parte actora sea, sea por lo menos las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate.

c) **Procedencia del remate.** Analizadas las constancias procesales que obran en autos, esta autoridad judicial determina la procedencia del remate en primer almoneda celebrado en el presente juicio, al haberse cumplido a cabalidad los requisitos necesarios para ello y que anteriormente fueron señalados.

En ese orden y en lo que atañe al primer requisito, la adjudicación del inmueble materia del juicio que realizó la parte actora fue realizada en primera almoneda, derivada de la falta de pago o cumplimiento de la parte demandada, respecto de las cantidades a que fue condenada en el presente juicio, de lo que se colige que está plenamente acreditado el primer requisito de procedencia del remate, al haberse celebrado en almoneda y derivado de una ejecución de sentencia.

Respecto al segundo requisito, el mismo está plenamente satisfecho, en virtud que obran en autos los dictámenes periciales actualizados en materia de valuación, emitidos por el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito designado por la parte actora, y por el licenciado \*\*\*\*\*, perito nombrado por este Juzgado, los cuales fueron emitidos y ratificados con anterioridad a la celebración del remate, sirvieron como base para fijar la postura legal del remate, el primero de ellos por haber sido el más alto.

En lo que atañe al tercer requisito de procedencia, también se encuentra plenamente cumplido, toda vez que de autos se advierte que previamente a la celebración del remate, fue exhibido el certificado de libertad o de gravámenes del predio objeto del mismo, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintidós.

Ahora bien, en lo que respecta al requisito número cuatro, se considera colmado, toda vez que obra en autos la convocatoria de postores por medio de la publicación de edictos realizada en el Boletín Judicial y en el periódico La Unión de Morelos, ambos de fechas dieciséis y veintiséis de agosto de dos mil veintidós, esto es, por dos veces de siete en siete días también; asimismo, se considera plenamente acreditada la procedencia del remate, pues consta en autos que se procedió a fijar los edictos correspondientes en los estrados de este Juzgado y en las oficinas fiscales de Cuernavaca, Morelos.

Finalmente, en lo que respecta al requisito indicado con el número cinco, se considera acreditado, ya que al no comparecer postores al remate, como se hizo constar en la audiencia respectiva, el Apoderado legal de la parte actora solicitó la adjudicación del inmueble materia del mismo, en la cantidad de \$2,743,125.59 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS 59/100 M.N.), que representaba un monto superior a las dos terceras partes



**PODER JUDICIAL**

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

de la cantidad en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal.

En ese sentido, el precio en que fue valuado el inmueble objeto del remate por el perito ofrecido por la parte actora, Ingeniero \*\*\*\*\* , el cual sirvió de base para postura legal fue de \$3,380,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad es **\$2,553,333.33 (DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**.

Por ello y como se dijo, es procedente la adjudicación solicitada por la parte actora del inmueble materia del remate, ante la incomparecencia de postores, en términos del artículo **2374** del Código Civil en el Estado y la inexistencia de diversos acreedores; también, al haberse solicitado la adjudicación en la cantidad señalada que representa un monto mayor a las dos terceras partes de la cantidad en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal, lo cual no contraría lo dispuesto en el numeral **748**, fracción **VII** del Código Procesal civil aplicable, y, que dicha cantidad corresponde al total que adeuda hasta este momento el demandado, derivada de la sentencia definitiva que se ha dictado en este juicio.

**IV. Decisión.** En mérito de lo anterior, al haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA y ADJUDICAR** el inmueble materia del mismo, identificado

como \*\*\*\*\*; inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real \*\*\*\*\*; con una superficie de mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*; ello a favor de la parte actora **DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por la cantidad total de **\$2,743,125.59 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS 59/100 M.N.)**, cantidad mayor a las dos terceras partes de aquella en que fue valuado en inmueble y que sirvió de base para postura legal.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **752** del Código Adjetivo de la Materia, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación de citado inmueble a favor de la parte actora **DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por ello, hágasele saber al demandado y deudor \*\*\*\*\* , que está obligado a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del tercer día a partir de la notificación de la designación de dicha Notaría, para que otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía, por tanto, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir lo autos a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

**PODER JUDICIAL**

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

Con apoyo en el artículo **752** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, procédase a la cancelación de los gravámenes y anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen que se exhibió en el presente asunto, esto es, el relativo al gravamen hipotecario realizado en favor de **BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER**, así como la cédula hipotecaria ordenada por este órgano jurisdiccional **JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**; de tal manera que pase libre de este gravamen y anotación a favor de la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Sin que haya lugar a devolver remanente alguno a la parte demandada, toda vez que la condena pecuniaria excede del valor en primera almoneda del inmueble adjudicado por la actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96**, fracción **III**, **99**, **746** y **748**, fracciones **VI** y **VII** del Código Procesal Civil para esta Entidad Federativa, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el remate en primera almoneda celebrado en el presente juicio el siete de septiembre de dos mil veintidós, de conformidad con los razonamientos y fundamentos esgrimidos en esta resolución.

**SEGUNDO.** Con base en las consideraciones sustentadas en la sentencia, **SE APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** y se **ADJUDICA** el inmueble materia del mismo, a favor de la parte actora **DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en la cantidad total de **\$2,743,125.59 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS 59/100 M.N.)**; monto mayor a las dos terceras partes de aquella en que fue valuado el inmueble y que sirvió de base para postura legal.

**TERCERO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **752** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación de citado inmueble a favor de la parte actora **DECAROME, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; por ello, hágasele saber al demandado y deudor **\*\*\*\*\***, que está obligado a acudir a la Notaría Pública que designe la actora, esto dentro del tercer día a partir de la notificación de la designación de dicha Notaría, para que otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora, apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía; de ahí que, una vez que el estado procesal de los autos lo permita, se ordena remitir lo autos a la Notaría Pública que designe la actora, para los efectos de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente.

**CUARTO.** En términos de lo dispuesto por el artículo **752** de la ley instrumental de la materia, procédase a la cancelación de los gravámenes y

**PODER JUDICIAL**

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

anotaciones que reporta el inmueble materia del remate y que se encuentran detallados en el certificado de libertad o de gravamen que se exhibió en el presente asunto, es decir, el relativo al gravamen hipotecario realizado en favor de **BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER**, así como la cédula hipotecaria ordenada por este órgano jurisdiccional **JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**; de tal manera que pase libre de este gravamen y anotación a favor de la parte actora, esto al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

**QUINTO.** No ha lugar a devolver remanente alguno a la parte demandada, toda vez que la condena pecuniaria excede del valor en primera almoneda del inmueble adjudicado por la actora.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**ASÍ**, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, quien da fe.