

**Xochitepec, Morelos; a nueve de septiembre de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver interlocutoriamente la Aprobación de Remate en Primera Almoneda, deducido del expediente **577/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría; y,

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

**1.-** Mediante auto dictado el veinticuatro de junio del dos mil veintidós, se ordenó la venta en remate respecto del bien inmueble identificado como:

**“\*\*\*\*\*”**

Inmueble que quedó inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico inmobiliario **“\*\*\*\*\*”** de fecha quince de septiembre de dos mil veinte.”

**2.-** Los días diecinueve y treinta de agosto de dos mil veintidós, se fijaron los edictos respectivos en las puertas del Juzgado así como en la receptoría de rentas del Municipio de Temixco.

**3.-** El seis de septiembre de dos mil veintidós, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los edictos realizados en el periódico La Unión de Morelos y en el Boletín Judicial del Estado, ambos de los días diecinueve y treinta de agosto de dos mil veintidós.

**4.-** El ocho de septiembre de dos mil veintidós, tuvo verificativo el Remate en Primera Almoneda, mismo que se llevó a cabo previo los requisitos señalados por la ley, como son los edictos publicados en los medios informativos señalados para tal fin; así como con la comparecencia de la parte actora a través de su Apoderado Legal, no así del demandado **\*\*\*\*\***, no obstante de haber sido legalmente notificado, ni persona alguna que legalmente lo representara.

Enseguida, 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 embargado en el presente

asunto, se procedió al desahogo del mismo, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia no se presentó postor o persona alguna a intentar deducir derecho como lo dispone el artículo **1411** del Código de Comercio en vigor, y en uso de la palabra el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de la actora, manifestó lo siguiente:

“...Tomando en consideración que no se constituyó postor alguno y la presente almoneda se encuentra debidamente preparada, vengo a solicitar se finque el remate en favor d emi representada y en su momento se le adjudique dicho inmueble libre de todo gravamen incluidos los pagos que pudiera tener por adeudos relacionados con cuotas de mantamiento o análogos en los siguientes términos; partiendo de que el valor asignado al inmueble corresponde a la cantidad de \$**\*\*\*\*\*** por lo tanto, las dos terceras partes que determinan la postura legal para la presente almoneda corresponden salvo error aritmético a la cantidad de \$**\*\*\*\*\*** siendo esta la postura por la cual deberá hacerse la adjudicación en el presente asunto, lo anterior tomando en consideración que la sentencia líquida firme en el presente asunto nos arroja un total de \$**\*\*\*\*\***, así que solicito, que se adjudique dicho inmueble en favor d emi representada exatamente por la postura legal antes referida de las dos terceras partes del avalúo que sirvió como taza para la presente almoneda, atendienco a lo anterior se establece que existe un remanente o saldo a favor de la parte que representó por la cantidad de \$**\*\*\*\*\***, cantidad o derechos que desde ahora solicito se dejen a salvo en favor de esta parte actora para que en su momento pudiesen ser ejercidos. Así para que una vez que resulte procedente dicha adjudicación solicito se pase a resolver el presente fincamiento y una vez resuleto se integre a la interlocutoria la orden de la entrega real y material del inmueble así como la escrituración del mismo enviándolo a la Notaria Número **\*\*\*\*\*** de la Ciudad de **\*\*\*\*\***, a cargo del Licenciado **\*\*\*\*\***...”

Toda vez que no compareció postor alguno, la parte actora solicitó la adjudicación del bien por \$**\*\*\*\*\*** cantidad que resulta de las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate; en mérito de lo anterior, se declaró fincado el remate a favor de la actora, y se ordenó pasar los presentes autos para resolver sobre la aprobación del remate, mismo que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente; y,

## **CONSIDERANDO**

**I.- COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 689, 690, 692 y 693 fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Ello, a virtud de que, para efectos de llevar a cabo la ejecución forzosa de la sentencia definitiva de veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno, dictada en el presente asunto, la cual causó ejecutoria el trece de diciembre del dos mil veintiuno, es competente para llevar adelante la misma, el juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia.

Por tanto, este Juzgado es competente para conocer respecto del remate respecto del bien inmueble identificado como:

“\*\*\*\*\*

Inmueble que quedó inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* de fecha quince de septiembre de dos mil veinte.”

**II.- VÍA.** En la especie, resulta ser aplicable el artículo 737 de la Ley Adjetiva Civil, el cual establece:

*“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.”.*

Por tanto, la vía es la correcta, ya que de la transcripción del numeral que antecede, se deduce que la única vía para efectos de dar cumplimiento al resolutivo décimo primero de la ejecutoria de veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno, lo es precisamente la venta o adjudicación judicial de bienes vía remate, como en el caso acontece.

**III.- LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de quienes intervienen en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla aún de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial, que dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

*Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

*Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."*

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado, establece:

**"Legitimación y substitución procesal.-** *Habrà legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."*

En el caso concreto, el numeral 690 del mismo cuerpo de Leyes, estipula:

**ARTÍCULO 690.-** *Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.*

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde.

En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

*Octava Época*

*Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: XI, Mayo de 1993*

*Página: 350*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.*

*NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.*

En esa tesitura, la legitimación de los intervinientes en el presente asunto, se encuentra acreditada en términos de la **sentencia definitiva de veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno**, en el que se declaró que la parte actora Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\* , probó su acción contra \*\*\*\*\*.

Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

**IV.- REMATE.** Ahora bien, por cuanto a las exigencias de las hipótesis normativas contenidas en los numerales 740, 746 y 747 del Orden Legal enunciado, como se aprecia del Sumario, tenemos el siguiente análisis:

Obra agregado a los autos, específicamente a fojas 101, el Certificado de Libertad de gravámenes del inmueble materia del presente fallo, el cual fue expedido el siete de marzo del dos mil veintidós, y constan gravámenes de cuatro meses previos al día de expedición, en el que constan como acreedor \*\*\*\*\*.

A la probanza anterior, se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil aplicable al presente asunto, a virtud de tratarse de una prueba documental pública expedida por funcionario facultado para expedirlo.

Asimismo, se encuentran satisfechos los requisitos establecidos por los artículos 746 fracción IV, en relación con el 740, del Código Procesal Civil aplicable al caso que nos ocupa, toda vez que obran agregados en autos a fojas de la 107 a la 128, el avalúo practicado por el Arquitecto \*\*\*\*\*, perito designado por este Juzgado, el cual se tuvo por ratificado y acordado el siete de abril de dos mil veintidós, y sobre el cual se fijó la postura legal del remate en \$\*\*\*\*\*, conforme al auto de ocho de septiembre de dos mil veintidós.

En este apartado, cabe hacer mención que el avalúo fue realizado al bien inmueble identificado como: "\*\*\*\*\*" y las construcciones sobre el levantadas, identificado catastralmente con la clave número \*\*\*\*\* y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*.

Inmueble que quedó inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* de fecha quince de septiembre de dos mil veinte.

Así también obran en autos las publicaciones de edictos realizadas por dos veces de siete en siete días, de los días diecinueve y treinta de agosto de dos mil veintidós, tanto en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal, como en el Periódico La Unión de Morelos, respecto del inmueble descrito como \*\*\*\*\* y las construcciones sobre el levantadas, identificado catastralmente con la clave número \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*

Inmueble que quedó inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* de fecha quince de septiembre de dos mil veinte.

Dichos edictos fueron publicados de la misma forma en las puertas del Juzgado y en la Receptoría de Rentas del Municipio de Temixco, Morelos; los días diecinueve y treinta de agosto de dos mil veintidós.

De la misma forma, se dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 747 del Código Procesal Civil aplicable al presente juicio, audiencia que fue llevada a cabo en este Juzgado, en las instalaciones de la Segunda Secretaría de Acuerdos, el ocho de septiembre del dos mil veintidós, sin que al mismo hayan comparecido postores, y fue postura legal la que cubriera las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble materia del hipotecario que nos ocupa.

Toda vez que no hubo postor alguno en el presente juicio, el apoderado legal de la parte actora solicitó la adjudicación por la cantidad de \$\*\*\*\*\* respecto del inmueble materia del presente juicio, suma que resulta de la operación correspondiente a las dos terceras partes del importe de \$\*\*\*\*\*.

Por tanto, se declaró fincado el Remate celebrado; por tal motivo, se aprueba en Primera Almoneda el citado remate, adjudicándose a favor del ejecutante, el bien inmueble consistente en:

\*\*\*\*\* y las construcciones sobre el levantadas, identificado catastralmente con la clave número \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* y las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*

Inmueble que quedó inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*, y, en mérito del valor comercial otorgado por el Arquitecto \*\*\*\*\*, perito valuador designado por este juzgado, perfeccionándose dicha prueba con su sólo dictamen; ponderando el valor comercial otorgado por el perito valuador designado por este juzgado.

En concordancia con las consideraciones previas a su avalúo, se impone aprobar el remate por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, respecto del inmueble materia del presente juicio, suma que resulta de la operación correspondiente a las dos terceras partes del importe de \$\*\*\*\*\*.

Bajo ese contexto, apreciándose que en la sentencia definitiva de **veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno**, se condenó a \*\*\*\*\*, en los siguientes términos:

Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, por concepto de **CAPITAL VENCIDO** derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción.

Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, derivados del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no cubiertos, correspondiente del tres de marzo del dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción, correspondiente del tres de marzo del dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, derivados del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no cubiertos, correspondiente del cuatro de mayo del dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción, correspondiente del cuatro de mayo del dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, así como los que se sigan



generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

La suma de todas las cantidades arroja como resultado \$\*\*\*\*\*.

Por tanto, la adjudicación a la parte actora \*\*\*\*\*, lo es por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, quedando un remanente de \$\*\*\*\*\*, dejándole a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda respecto de esta cantidad.

Atendiendo para ello, al cuadro hipotético previsto por el artículo 747 del Código Adjetivo Civil ya invocado, y en consecuencia, se aprueba el remate en los términos precisados, considerando para tal efecto la suma realizada, salvo error aritmético y respecto del bien ya identificado; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 743, 759 y 761 fracción II, inciso c), de la codificación procesal invocada.

Por último es procedente requerir a la parte demandada \*\*\*\*\*, para que dentro del término de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, otorgue la firma de la escritura de adjudicación ante el Notario Público Número \*\*\*\*\*, **apercibido** que en caso de no hacerlo la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía, en apoyo a la normatividad otorgada por la fracción V del artículo 698 del Código Procesal enunciado.

Ahora bien, tomando en consideración lo ordenado en líneas que anteceden, así como lo dispuesto por el último párrafo del artículo 752 del Código Procesal Civil en Vigor, se ordena cancelar el gravamen derivado del presente expediente, a fin de que el inmueble rematado, pase libre de todo gravamen al adjudicatario, para lo cual se ordena girar atento oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado a efecto de que ordene a quien corresponda cumplimente lo antes ordenado.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción III, 105, 689, 691, 698, 737, 738, 740, 743, 746, 747, 748 y 752 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía es la correcta, de conformidad con los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.** Se declara fincado el Remate y se aprueba en Primer Almoneda, mismo que fue celebrado el ocho de septiembre del dos mil veintidós, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se aprueba el Remate en favor de la actora **\*\*\*\*\***, en las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble respecto de la cantidad precisada en la parte considerativa de esta interlocutoria.

**CUARTO.-** Se ordena cancelar el gravamen derivado del presente expediente, a fin de que el inmueble rematado, pase libre de todo gravamen al adjudicatario, para lo cual se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que ordene a quien corresponda cumplimente lo antes ordenado.

**QUINTO.-** Se adjudica a favor de **\*\*\*\*\***, el bien inmueble consistente en:

**\*\*\*\*\*** y las construcciones sobre el levantadas, identificado catastralmente con la clave número **\*\*\*\*\*** con superficie de **\*\*\*\*\*** y las siguientes medidas y colindancias:

**\*\*\*\*\***

**SEXTO.-** Se requiere al demandado **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, otorguen la firma de la escritura de adjudicación ante el Notario Público Número **\*\*\*\*\***, **apercibido** que en caso de

no

11

hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE**

Así, lo resolvió interlocutoriamente y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **JACARANDA MARTÍNEZ MORALES**, ante el Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **ALEJANDRO RASGADO SÁNCHEZ**, que certifica y da fe.

**AFR**