



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; catorce de julio de dos mil veintidós.

Vistos para resolver interlocutoriamente sobre la **aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda**, en los autos del expediente **31/2013**, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Primera Secretaría; y,

RESULTANDOS:

1.- Con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, se dictó sentencia definitiva en cuyo puntos resolutive Cuarto, Sexto y Octavo se condenó a la parte demandada ***** , a pagar a ***** las cantidades de **\$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional); \$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional y \$1'000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por conceptos de segunda parcialidad, pena convencional y pago pendiente respectivamente (hojas 455-487), y por cuanto al resolutive Quinto, se condenó a la demandada al pago de la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de intereses generados con motivo del remanente de la totalidad del pago del precio de la operación. Resolución que fue confirmada por segunda instancia en resolución de veinticuatro de febrero de dos mil quince, y la cual causó ejecutoria por ministerio de ley , esto incluso al agotar el juicio de amparo, mismo que conoció el Tribunal Colegiado del Decimotavo Circuito, quién en resolución de diecisiete de febrero de dos mil quince, resolvieron No amparar ni proteger a la demandada (**hojas 304- 333 Tomo II**).

2.- El veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, se resolvieron los incidentes de liquidación de intereses, así como el incidente de liquidación de costas Judiciales, y en las cuales en sus resolutive **Tercero respectivamente**, se condenó a la demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$920,000.00 (Novecientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional)** y al pago de **\$287,500.00 (Doscientos**

ochenta y siete mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), inherentes el primer monto a los intereses contabilizados a partir del primero de diciembre de dos mil doce al primero de septiembre de dos mil dieciséis; y por cuanto al segundo monto, por concepto de gastos y costas generados en el presente asunto.

3.- El seis de septiembre de dos mil dieciséis, a petición de la parte actora y toda vez que la demandada no dio cumplimiento a la resolución de veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, en ejecución, se ordenó la **ejecución directa**.

4.- Mediante acuerdo de once de septiembre de dos mil dieciocho, se tuvo al perito de la parte demandada ***** exhibiendo el dictamen en materia de valuación, ordenándose agregar al mismo, para los efectos legales conducentes.

5.- Por auto de ocho de abril de dos mil diecinueve, a petición de la actora y atendiendo a la certificación realizada, y toda vez que la demandada no designó perito de su parte, se le hizo afectivo el apercibimiento decretado en autos, teniéndola por conforme del dictamen rendido por el arquitecto *****.

6.-El trece de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la actora exhibiendo un certificado de libertad o de gravamen, el cual se ordenó agregar a sus autos para los efectos legales conducentes.

7.- Mediante auto de quince de octubre de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, se requirió a los peritos ***** y al propuesto por este Juzgado arquitecto *****, para que actualizaran su peritaje encomendado, requiriendo a la demandada designara perito de su parte, y de no hacerlo la pericial se perfeccionaría con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado.



PODER JUDICIAL

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

8.- Con data dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo al perito designado por este Juzgado *****, exhibiendo el dictamen encomendado; mismo que ratificó el diecinueve de febrero de dos mil veintidós.

9.- En auto de dieciséis de febrero de dos mil veintidós, y toda vez que el perito de la actora no dio cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a esta (actora) adhiriéndose al dictamen rendido por el perito designado por este Juzgado; así también se hizo efectivo el apercibimiento decretado a la demandada en el auto antes citado, teniéndole por conforme con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado; hecho lo anterior, se ordenó requerir a la parte actora a efectos de que exhibiera Certificado de Libertad o Gravamen actualizado.

10.-El veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se tuvo a la actora exhibiendo el certificado de Libertad o Gravamen actualizado, ordenándose glosar a sus autos; hecho lo anterior se señaló día y hora para que tuviera verificativo el Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble identificado como: *****, con un valor de **\$2'205,000.00 (Dos millones doscientos cinco mil doscientos cinco pesos 00/100 Moneda Nacional)**, valor pericial designado; por lo que se ordenó convocar postores por medio de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial, así como en el periódico "La Unión de Morelos", sirviendo como postura legal la que cubriera las dos terceras partes del valor pericial más alto asignado por el perito designado por el Juzgado.

11.- En diligencia de diecinueve de mayo de dos mil veintidós, atendiendo a que la audiencia de remate no se encontraba debidamente preparada, se señaló nuevo día y hora para su desahogo.

12.- En proveído de seis de julio de dos mil veintidós, se tuvo a la actora exhibiendo las publicaciones de los edictos realizados en el periódico "La Unión de Morelos" y Boletín Judicial con números de

ejemplares 7983 y 7990, de fechas veintiuno y treinta de junio ambos del año dos mil veintidós, los cuales se ordenaron agregar a sus autos para los efectos legales correspondientes.

13.- En diligencia de once de julio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el remate judicial en primera almoneda, a la cual compareció únicamente la parte actora por conducto de su apoderada legal, debidamente asistida de su abogado patrono, no así la demandada, ni persona alguna que la representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada como consta dentro de los presentes autos; así también se hizo constar por la secretaria de acuerdos que después de transcurrida media hora no compareció postor alguno interesado en el remate, por lo que en dicha diligencia la parte actora, solicitó se fincara el remate en la cantidad de \$1'470,000.00 (Un millón cuatrocientos setenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) cantidad que equivale a las dos terceras partes del avalúo rendido por el perito *****. Hecho lo anterior se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente respecto del remate en primera almoneda la que ahora se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 689, 737, 747 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II. En principio es pertinente transcribir el contenido del numeral **737** del Ordenamiento Legal antes invocado, el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 737.- *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. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en*



PODER JUDICIAL

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

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.”

Así mismo, el dispositivo **738** del Ley Adjetiva Civil, establece:

“ARTÍCULO 738.- *Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. La venta o adjudicación no podrá ordenarse sino después de transcurridos diez días del embargo, con excepción de los casos en que se trate de dinero efectivo o de bienes susceptibles de rápido demérito o de deterioro. En el primer caso, puede hacerse desde luego la adjudicación al acreedor, si se trata de ejecución de sentencia; y en el segundo, deberá autorizarse inmediatamente la venta por conducto del depositario o de la persona que determine el Juez, sin avalúo ni subasta y en las mejores condiciones que puedan lograrse en el mercado.”*

Por su parte, el arábigo **739** de la legislación antes citada prevé:

“ARTÍCULO 739.- *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 manera, el precepto **747** fracciones I y VII del Código Procesal Civil en vigor, señala:

“ARTICULO 747.- *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; 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.”*

De los preceptos legales antes transcritos, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo y se haya fijado en la última almoneda.

En efecto, es importante establecer la diferencia entre postura legal y el precio fijado en la última almoneda, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo, acorde con lo previsto por el numeral 747 fracción I del Ordenamiento Legal antes referido, y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirvió de base para el remate.

Bajo esta tesis, por postura legal debe entenderse la propuesta que, hecha por el licitante, cubre las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado en cualquiera almoneda, a partir de la cual podrán realizarse las pujas entre los diversos postores; es decir, es el ofrecimiento que se ajusta a las bases de la convocatoria y a los requisitos exigidos por la ley, para admitir al postor como aspirante a la compra del bien anunciado.

Ahora bien, en el caso, en diligencia de once de julio de dos mil veintidós, se celebró remate en primera almoneda respecto del inmueble identificado como: *****; fijándose como base para el remate la cantidad de **\$2'205,000.00 (Dos millones doscientos cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional)** y como postura legal para el mismo, la cantidad que cubriera las dos terceras partes del valor pericial del perito designado por este Juzgado, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, a nombre de *****.

Por otra parte, de autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de los artículos 740, 746 y 747 del mencionado Ordenamiento Legal, pues se exhibió el dictamen del perito designado por éste Juzgado, y de los cuales ambas partes se tuvieron por conformes y en el cual el arquitecto ***** señaló como valor comercial del bien inmueble la cantidad de **\$2'205,000.00 (Dos millones doscientos cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**; se hicieron las publicaciones respectivas de los edictos ordenados en la



PODER JUDICIAL

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

almoneda, tanto en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia, así como en el periódico “La Unión de Morelos”, también oportunamente se exhibió el certificado de libertad de gravamen donde aparece como propietaria ***** , sin que obren gravámenes existentes.

En este orden de ideas y atendiendo que en la diligencia de remate de primera almoneda no compareció la parte demandada ni postor alguno y que la parte actora por conducto de su abogado patrono, solicitó la adjudicación del bien inmueble materia del remate por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, y toda vez que mediante sentencia definitiva de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, se condenó a la parte demandada ***** , en su carácter de deudor principal, a pagar a ***** , la cantidad de **\$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional); \$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional y \$1'000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por conceptos de segunda parcialidad, pena convencional y pago pendiente respectivamente; y en resoluciones interlocutorias de data veintiuno de marzo de dos mil diecisiete se condenó a la demandada al pago de la cantidad de **\$920,000.00 (Novecientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional)** y al pago de **\$287,500.00 (Doscientos ochenta y siete mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional)**, inherentes el primer monto, a los intereses contabilizados a partir del primero de diciembre de dos mil doce al primero de septiembre de dos mil dieciséis; y por cuanto al segundo monto, por concepto de gastos y costas generados en el presente asunto, cantidades que al ser sumadas arrojan un total adeudado de **\$2'657,500.00 (Dos millones seiscientos cincuenta y siete mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por concepto de parcialidades, pena convencional, pago pendiente, intereses y gastos y costas.

Por lo tanto, es procedente se **adjudique** el referido bien a favor de *********, por la cantidad que consiste en **\$1'470,000.00 (Un millón cuatrocientos setenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, referente a las dos terceras partes de la cantidad aludida, es decir, de la cantidad de \$2'205,000.00 (Dos millones doscientos cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

En ese orden de ideas, y al advertirse procedente la adjudicación como la solicita el abogado patrono de la parte actora, **requiérase** a la parte demandada *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de *********, apercibida que en caso de no hacerlo, la suscrita lo otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil vigente.

Sirve a lo anterior la jurisprudencia la cual indica:

REMATE EN ÚLTIMA ALMONEDA. EL PRECIO EN QUE SE ADJUDIQUE EL BIEN EMBARGADO, NO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR, SINO DE LA DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY. *Conforme a los artículos 1411 y 1412 del Código de Comercio, 571, 573, 575, 582 y 583 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria al primero, la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del avalúo, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas, y el ejecutante puede tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito necesario que se exige a los postores para garantizar su postura. Cuando no haya postor, el ejecutante puede pedir en el momento de la diligencia que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o que se saquen a remate a una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento de la tasación, y si en esta última tampoco hay postores, el actor puede pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas. Las disposiciones relativas a que el inmueble embargado se saque a remate convocando a postores en subasta pública y se adjudique al mejor postor, así como que sea postura legal la que cubra las dos terceras partes*



PODER JUDICIAL

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

del avalúo, que ante la ausencia de postores se saque a remate en una segunda subasta con rebaja del veinte por ciento del precio de avalúo, y que el ejecutante pueda solicitar que se le adjudique el bien inmueble en el precio que sirvió de base para la subasta; concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que como se trata de una venta forzosa, el precio en que se venda el inmueble embargado no depende de la voluntad del deudor, sino de la disposición expresa de la ley, y el ejecutante, aun sin cumplir con los requisitos que la ley exige para los postores, puede solicitar que le sea adjudicado el bien en el precio fijado como base para el remate en la última almoneda.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 2603/99. Guadalupe Elsa Álvarez Jiménez. 9 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Amparo en revisión 105/2007. Adriana Rosalía Moctezuma Chavarría. 11 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo en revisión 113/2008. Alberto Eduardo Gayou Coria y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Amparo en revisión 384/2008. Raymundo Cervantes Ruano. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretaria: Rosa María Martínez Martínez.

Amparo en revisión 75/2009. 23 de abril de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.¹

Ahora bien y desprendiéndose de las cantidades antes citadas existe un remanente o saldo a favor de la parte actora, como lo solicita la misma, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

¹ Novena Época con registro 166571 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, de Agosto de 2009, materia Civil, Tesis I.3o.C. J/64, página 1484.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 737, 740, 746, 747, 752 del Código Procesal Civil se,

RESUELVE:

PRIMERO: Este **Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO: Se **aprueba** el Remate en Primera Almoneda del bien inmueble a favor de *********, en consecuencia;

TERCERO: Se adjudica a favor de *********, el bien inmueble rematado, hasta por las dos terceras partes de la cantidad de \$2'205,000.00 (Dos millones doscientos cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), es decir por el monto de **\$1'470,000.00 (Un millón cuatrocientos setenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**; respecto del bien inmueble identificado como: *********; el cual como se dijo se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de *********.

CUARTO: Requierase *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de *********, apercibida que en caso de no hacerlo, la suscrita lo otorgará en su rebeldía.

QUINTO.- Y desprendiéndose que de las cantidades antes citadas existe un remanente o saldo a favor de la parte actora, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.



PODER JUDICIAL

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma interlocutoriamente la licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Juez Tercero en materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, ante su Primer secretaria de Acuerdos licenciada **África Miroslava Rodríguez Ramírez**, con quien actúa y da fe.