



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos a diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver sobre la **Aprobación de Remate en Primera Almoneda** en autos del expediente número **244/2014-2** del **Juicio Especial Hipotecario** promovido por la Apoderada Legal de **HSBC MEXICO, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. F/247,545** quien cedió derechos de crédito de cobro y litigiosos a *********, contra *******y *******, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1.- En fecha **trece de octubre de dos mil diecisiete**, se pronunció sentencia definitiva en los autos del expediente que hoy nos ocupa; condenando a los demandados *******y ******* en términos del resolutivo tercero de la sentencia en cita, la que causo ejecutoria por auto diez de noviembre de dos mil diecisiete, resolutivo que se tiene reproducido en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante acuerdo dictado el **veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve**, se dio cuenta con el escrito número **11695**, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, se tuvo por presentado promoviendo la Ejecución Forzosa de la sentencia ejecutoriada dictada en la presente instancia, en virtud de que los demandados no dieron cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva dictada en su contra, y a efecto de preparar el trance y remate del bien inmueble hipotecado se tuvo como perito valuador de este Juzgado al Arquitecto Aurelio Toledo Velasco; asimismo se requirió a la parte actora y demandada para que designaran perito valuador de su parte; requiriéndose al actor para que presentara el certificado de libertad o gravamen del inmueble materia de la garantía hipotecaria.

3.- Por auto **veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, se dio cuenta con el escrito **11698**, suscrito por el apoderado legal de la parte

actora por medio del cual se mandó notificar al diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** para que designara perito valuador de su parte para el efecto de preparación del remate

4.- En acuerdo del **ocho de diciembre de dos mil diecisiete**, se dio cuenta con el escrito número **12255**, suscrito por *****, solicitando se le tuviera como cesionario de los derechos de crédito otorgados por "HSBC MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL "PENDULUM" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la licenciada *****, personalidad que acreditaron con Escritura Pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Uno y del patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la Novena Demarcación Notarial del estado de Morelos, de fecha *****, por lo que se le tuvo como cesionario por reconocida personalidad en el presente asunto como parte actora, ordenado dar vista a la contraria.

5.- Por auto **diez de enero de dos mil dieciocho**, se dio cuenta con el escrito **000062**, suscrito por Licenciados *****, por medio del cual se tuvo por perdido el derecho a los codemandados para designar perito de su parte, porque se hizo efectivo el apercibimiento y se le tuvo a la actora por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por este juzgado, en ese mismo sentido se tuvo a la parte actora sometida al citado dictamen.

6.- En acuerdo del **uno de febrero de dos mil dieciocho**, se dio cuenta con el escrito **001178**, suscrito por Licenciados *****, por medio del cual solicita se le notifique a la parte demandada que atendiendo a la cesión onerosa de derechos de crédito de cobro y litigioso, celebrados por HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada por "PENDULUM" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su apoderada la Licenciada *****, para que se haga del conocimiento a los demandados que "PENDULUM" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ya no es parte en el presente juicio: ordenándose dar vista a los demandados.



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

7.- En acuerdo de fecha **veintidós de febrero de dos mil dieciocho**, se dio cuenta con el escrito número **2070**, suscrito por el Arquitecto *********, perito designado por este juzgado, por medio del cual rindió el dictamen encomendado, el cual fue ratificado ante la presencia judicial el veintidós de febrero del dos mil dieciocho, ordenándose dar vista a las partes en la presente contienda.

8.- Por medio de auto **siete de marzo de dos mil dieciocho**, se dio cuenta con el escrito número **2588**, suscrito por el Licenciados ********* por medio el cual solicita se les notifique a los demandados *******y *******, a través del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el auto ocho de diciembre de dos mil diecisiete y el diverso de uno de febrero de dos mil dieciocho.

9.- En acuerdo de **siete de marzo de dos mil dieciocho**, se dio cuenta con el escrito numero **2591**, suscrito por Licenciados *********, mediante el cual da contestación a la vista ordenada por auto veintidós de febrero de dos mil dieciocho, manifestando su **inconformidad** con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado, ordenándose dar vista al referido valuador.

10.- En acuerdo del **cinco de abril de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **3535**, suscrito por Licenciados *********, se tuvo a los demandados por precluido su derecho que pudieron hacer valer para dar contestación a la vista ordenada por auto ocho de diciembre de dos mil diecisiete, uno y veintidós de febrero todos de dos mil dieciocho.

11.- En acuerdo del **siete de octubre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **5695**, suscrito por Licenciados *********, solicito requerir al perito designado por este Juzgado Arquitecto ********* para que actualice y ratifique el avalúo exhibido en autos.

12.- En acuerdo de fecha **cinco de noviembre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito número **6945**, suscrito por el Arquitecto ********* perito designado por este juzgado, por medio del cual rindió el

dictamen encomendado, el cual fue ratificado ante la presencia judicial el nueve de noviembre del dos mil veinte.

13.- En acuerdo del **ocho de diciembre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **8191**, suscrito por Licenciados *****, por medio del cual exhibió el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con número de folio real ***** de fecha *****.

14.- Por auto de fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **8584**, suscrito por Licenciados *****, por medio del cual se solicitó se le precluyera su derecho de designar perito en materia de valuación al diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**, teniéndosele por conforme con dictamen que emita el perito designado por este juzgado.

15.- Por auto de fecha **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **8585**, suscrito por Licenciados *****, por medio del cual se solicitó se pronunciara respeto al avalúo exhibido por el perito designado por este Juzgado, mismo que se encontraba ratificado ante la presencia judicial, ordenándose dar vista a las partes.

16.- En acuerdo del **dieciséis de diciembre de dos mil veinte**, se dio cuenta con el escrito **8586**, suscrito por Licenciados *****, solicitando se señalara día y hora para el desahogo de la junta de peritos; señalándose para tal efecto las doce horas del día diecinueve de marzo dos mil veintiuno.

17.- El día diecinueve de marzo dos mil veintiuno, a las doce horas, tuvo verificativo la Junta de Peritos señalada en autos, misma que se llevó a cabo con la comparecencia de la parte actora *****, por conducto de su abogado patrono el Licenciado *****, el perito designado por este juzgado Arquitecto *****, no así los demandados *****y *****, ni el diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) no obstante de haber sido legalmente notificados para tal efecto; donde el



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

segundo de los nombrados manifestó que no era su deseo interrogar al perito y ante la incomparecencia de la parte demandada así como el diverso acreedor hipotecario se les tuviera por perdido su derecho para interrogar al citado perito; se tuvieron por hecha su manifestación para los efectos legales a que hubiera lugar; por otra parte, ante la incomparecencia injustificada del demandado y del acreedor hipotecario, a petición del abogado patrono de la actora, se les tuvo por perdido el derecho al demandado y acreedor hipotecario para cuestionar al experto mencionado, para los efectos legales a que hubiera lugar.

18.- Por acuerdo **ocho de abril de dos mil veintiuno**, se dio cuenta con el escrito número **1779**, suscrito por Licenciados ***** , por medio del cual se señaló fecha para el desahogo de la **audiencia de Remate en Primera Almoneda** respecto del bien inmueble hipotecado identificado como ***** ; sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$642,000.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, debiéndose citar a las partes y al diverso acreedor hipotecario oportunamente por conducto de la Actuaría adscrita a éste Juzgado para que comparezcan a su desahogo, convocándose a postores mediante edictos que se publiquen por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos.

19.- En fecha diecisiete y veintiocho de junio de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita fijo los edictos ordenados en autos en los estrados del juzgado y oficinas fiscales del municipio de Emiliano Zapata, Morelos.

20.- Por boletín judicial de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, número 7708 y el diverso de veintiséis de abril de dos mil veintiuno número 7716, la Actuaría de la adscripción, notifico de la presente etapa procesal en términos del auto de ocho y veinte ambos de abril de dos mil veintiuno, al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), para que compareciera a deducir sus derechos.

21.- Por boletín judicial de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, numero 7708 y el diverso de veintiséis de abril de dos mil veintiuno número 7716, la Actuaría de la adscripción, notifico de la presente etapa procesal en términos del auto de ocho y veinte ambos de abril de dos mil veintiuno, a los demandados *****y ***** , para que comparecieran a deducir sus derechos.

22.- En fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción notifico, a los demandados *****y ***** , y el diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), por medio de boletín judicial de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, numero 7708 y el diverso auto de veintiséis de abril de dos mil veintiuno, número 7716, la Actuaría de la adscripción, notifico la presente etapa procesal en términos del auto de ocho y veinte ambos de abril de dos mil veintiuno, por el que se convoca a postores para el remate en primera almoneda.

23.- En escrito con número de cuenta 6961, suscrito por el abogado patrono de la actora, exhibió los edictos de fechas diecisiete y veintiocho de junio de dos mil veintiuno, publicados en el periódico La Unión de Morelos y Boletín Judicial números 7754 y 7761 los cuales de corren agregados a los autos.

24.- En audiencia del nueve de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda a la que compareció la parte actora ***** , no así los demandados *****y ***** , ni el acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, y en virtud de estar legalmente preparada la citada audiencia, se desahogó la misma en sus términos y por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó pasarlos a la vista para resolver respecto de la aprobación del remate que nos ocupa, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

los artículos 18 y 34 fracción III y 693 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- La vía elegida es la correcta, atendiendo a lo dispuesto por el precepto **737** párrafo primero del Código Procesal Civil del Código Civil para el Estado de Morelos¹, ya que se estableció que, en caso de proceder judicialmente la ejecución forzosa, procedería en vía de apremio o la que en derecho proceda ante la jurisdicción de este Juzgado por ser competente.

III.- Así también la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, tal y como se precisa en el fallo de fondo emitido el **trece de octubre de dos mil diecisiete**, en el que se declaró procedente la acción planteada por la parte actora y se condenó a los demandados al pago de las pretensiones deducidas en la presente instancia, sentencia definitiva que se declaró ejecutoriada por auto de fecha **diez de noviembre de dos mil diecisiete**.

Así como, por auto ocho de diciembre de dos mil diecisiete, se le reconoció personalidad por medio del escrito registrado con el número 12255, presentado por *********, quien se ostentó como cesionario de los derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, de la persona moral denominada "HSBC MEXICO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA por conducto de su apoderado legal "PENDULUM" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a su vez representada por la Licenciada HELENA IVETTE GASCA ACOSTA, en términos de la copia

¹ **689.-** 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.

690.- 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.

692.- La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: **I.-** Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada...;

693.- 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...;

737.- 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 (...).

certificada de la Escritura Pública número ***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GOMEZ MALDONADO, titular de la Notaria Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena demarcación Notarial del Estado de Morelos; en la cual consta poder otorgado a su favor, mediante se le reconoció personalidad como cesionario de los derechos de crédito de cobro y litigiosos, derechos de juicio, de ejecución de sentencia y adjudicatarios teniéndosele como parte actora en el presente asunto; documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

IV.- Marco Jurídico. Antes de resolver la cuestión planteada, es necesario realizar las siguientes precisiones jurídicas. Establece el artículo 737 del Código Procesal Civil vigente: "*...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...*".

El artículo 739 del Código en cita, señala: "*...Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento...*".

El artículo 746 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*



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

**APROBACIÓN DE REMATE
PRIMERA ALMONEDA**

PODER JUDICIAL

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

edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y, VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados...".

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 adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató; III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo; IV.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que*

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

El artículo 748 del mismo ordenamiento legal dice: *“...Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores; II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación; IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente; V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor; VI.- Al declarar fincado el remate,*



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

**APROBACIÓN DE REMATE
PRIMERA ALMONEDA**

PODER JUDICIAL

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

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...".

IV.- Estudio del remate. Enseguida se procede al estudio del remate en primera almoneda llevado a cabo en el presente juicio, al respecto, tenemos que la parte actora por conducto de su apoderado legal solicito la ejecución forzosa de la sentencia definitiva dictada el **trece de octubre de dos mil diecisiete**, en atención a que la parte demandada no dio cumplimiento voluntario a lo establecido en la referida sentencia y se abstuvo de hacer el pago dentro del término que le fue concedido por la cantidad de **\$222,644.14 (DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS, 14/100 M.N.)**; la cual se compone de saldo insoluto, del capital del crédito materia del presente asunto; asimismo se abstuvo de pagar la cantidad de **\$4,274.89 (CUATRO MIL, DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 89/100 M.N.)**; por concepto de capital amortizado generado y no pagado del crédito materia del presente asunto,

Así mismo el actor en ejecución del resolutivo cuarto de la sentencia definitiva antes citada, promovió incidente de liquidación de intereses ordinarios y moratorios, mismo que se resolvió el quince de septiembre de dos mil veinte, aprobándose por la cantidad de **\$161,643.35 (CIENTO SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 35/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios, y **\$240,816.49 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS 49/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios respecto del periodo comprendido del catorce de diciembre de dos mil trece al treinta y uno de agosto de dos mil

diecinueve, resolución que quedo firme por auto veintiocho de septiembre de dos mil veinte. Ahora bien, una vez hecha la suma salvo error aritmético de dichas resoluciones se tiene una cantidad liquida condenada por un monto de **\$649,378.87 (SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 87/100 M.N.)**.

En este sentido, primeramente, cabe señalar que el bien inmueble hipotecado materia del remate que se decide, lo es el identificado como: *****.

Ahora bien, como se desprende de las constancias que obran en autos, la audiencia de remate en primera almoneda del inmueble hipotecado, celebrada en este juicio el nueve de agosto dos mil veintiuno, se verificó dando cumplimiento a los requisitos que establecen los dispositivos **746, 747 y 748** del Procesal Civil, puesto que anterior a la misma se rindió el peritaje en materia de valuación sobre el bien inmueble hipotecado; se citó al diverso acreedor que aparece en el certificado de gravamen, se realizó la publicación de edictos en el Boletín judicial, en el Periódico "La Unión de Morelos", en los estrados del Juzgado y en las oficinas Fiscales del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, a fin de convocar postores.

En esas condiciones y toda vez que en la audiencia que se desahogó el remate judicial en primera almoneda, el abogado patrono de la parte actora manifestó:

"...Que toda vez que no compareció postor alguno, a la presente diligencia de remate en primero almoneda, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 748 fracción VII del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, solicito se adjudique a mi representado ***** , el bien inmueble hipotecado y materia del presente remate inmueble identificado como ***** , sirviendo como postura legal, la cantidad que cubra las **dos terceras partes del valor pericial** fijado en autos, sobre la cantidad de de **\$642,000.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mismo que se toma en base al dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, siendo la cantidad de **\$428,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, salvo error aritmético corresponde a las dos terceras partes del valor pericial que le fue asignado al inmueble materia



EXP. NUM. 244/2014-2

*****.

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

del presente remate, solicito que se finque el remate y sea adjudique, a mi representado de acuerdo al monto del total del inmueble que corresponde a **\$642,000.00 ((SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.))**, atendiendo a que mediante resolución **interlocutoria** quince de septiembre del dos mil veinte, misma que por auto veintiocho de septiembre de dos mil veinte se declaró firme; así como **definitiva** dictada el **trece de octubre de dos mil diecisiete**, misma que causo ejecutoria por auto diez de noviembre de dos mil diecisiete, una vez hecha la suma salvo error aritmético de dichas resoluciones se tiene una cantidad liquida condenada por un monto **\$649,378.87 (SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 87/100 M.N.)**, lo anterior por ser procedente conforme el derecho, a determinar el monto de la adjudicación en virtud, de ser el ejecutante, por lo anterior no se reserva acción alguna al no existir deuda o remanente a favor derivado de la presente almoneda; se tenga por fincado el remate a favor de mi representada y al momento de dictar sentencia se ordene se tire la escritura correspondiente al fedatario libre **de todo gravamen...**" y se declaró fincado el remate a favor de la citada postora.

En la relatadas circunstancias, y advirtiendo la conformidad de la actora por medio de su abogado patrono de que el bien inmueble sujeto a remate se le adjudique en la cantidad de **\$642,000.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, monto mayor a la cantidad establecida como postura legal que lo es de **\$428,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, salvo error aritmético corresponde a las dos terceras partes del valor pericial que le fue asignado al inmueble materia del presente remate; por lo que, resulta procedente aprobar el remate del inmueble objeto de la garantía hipotecaria a favor del actor *****.

Por lo tanto, al haberse cumplido los requisitos necesarios para la preparación de la diligencia de remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado identificado como ***** , sin que la parte

demandada hubiere cubierto el importe de las cantidades a que se encuentra condenada en autos, basándose la postura en el peritaje en materia de valuación más alto, convocándose postores a través de los medios de publicación detallados previamente, existiendo conformidad en la postura ofrecida; es procedente **aprobar el remate en primera almoneda** y adjudicar **libre de todo gravamen** el referido bien inmueble a favor del actor *********, en consecuencia, una vez que se declare firme la presente resolución, **requiérase** a los demandados *******y *******, para que en el término de **TRES DÍAS** comparezcan a la Notaría Pública que al efecto designe el actor *********, a firmar la escritura pública que corresponda, **apercibidos** que en caso de no hacerlo la suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el artículo 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Se apoya a lo anterior, 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:

"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".*



EXP. NUM. 244/2014-2

VS

Especial Hipotecario

APROBACIÓN DE REMATE

PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

Se dejan a salvo los derechos del diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)** para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción III, 99, 105, 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. Se aprueba el remate fincado a favor del actor ***** , el nueve de agosto de dos mil veintiuno.

TERCERO. Se adjudica, libre de todo gravamen, a favor del actor ***** el bien inmueble identificado como: ***** , valor pericial asignado a dicho inmueble, por el perito designado por este Juzgado.

CUARTO. Una vez que quede firme la presente resolución remítanse los presentes autos a la Notaria Pública de elección del actor ***** para los efectos del otorgamiento de la escritura de pública respecto del bien inmueble adjudicado.

SEXTO. Asimismo, requiérase a los demandados *****y ***** , para que en un plazo de **TRES DÍAS**, comparezcan a la Notaría Pública que designe la parte compradora, a efecto de que firmen la escritura correspondiente a favor del actor ***** , apercibidos que de no hacerlo la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

SEPTIMO. Se dejan a salvo los derechos del diverso acreedor hipotecario **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los**

Trabajadores (INFONAVIT) para que los haga valer en la vía y forma que corresponda

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. -

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **JEMIMA ZÚÑIGA COLÍN**, con quien actúa y da fe.

En el **BOLETÍN JUDICIAL** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021 se hizo publicación de Ley. **CONSTE.**

En _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación del día anterior.- **CONSTE.-**