



Xochitepec, Morelos; seis de diciembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS**, para resolver la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderados Legales Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, expediente número **1025/2020**, radicado en la **TERCERA SECRETARÍA**; y,

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

**1.- El nueve de abril de dos mil veintiuno**, se dictó la sentencia definitiva en el presente asunto, en la que se resolvió lo siguiente:

" ...

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus Apoderados Legales, probó la procedencia de su acción contra \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

**TERCERO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, a pagar la cantidad de **\$636,996.36 (SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N)**, por concepto de **Saldo de Capital Vencido (Suerte Principal)** que deriva del instrumento base de la presente acción.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$5,916.98 (CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS 98/100 M.N)**, por concepto de **intereses ordinarios** devengados al **tres de julio del dos mil diecinueve**, más los que se sigan devengando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$1,714.27 (UN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 27/100 M.N)**, por concepto de **Comisión por Autorización de Crédito Diferida**, generada del día **tres de**

**julio del dos mil diecinueve, al tres de noviembre del dos mil diecinueve.**

**SEXTO.** Por las consideraciones vertidas en el Considerando **VII** de la presente resolución, se absuelve al demandado \*\*\*\*\*, de la prestación reclamada en el inciso **E)** consistente en el pago de **Seguros de Vida y Daños**.

**SÉPTIMO.** se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$56,444.94 (CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 94/100 M.N)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

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

**NOVENO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas, de la presente instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, previa liquidación que al efecto se formule.”

El demandado fue notificado mediante el Boletín Judicial 7707, y el actor a través de persona autorizada.

**2.-** El **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, se declaró que dicha sentencia había causado ejecutoria.

**3.-** El **seis de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por iniciada la ejecución forzosa de dicho fallo, en preparación del remate del inmueble hipotecado. El actor se tuvo por conforme con el peritaje que en su caso fuese exhibido por el perito designado por el Juzgado y al demandado se le tuvo por perdido su derecho para designar perito, por tanto, se le tuvo por conforme con el dictamen que en su momento emitiese el designado por este Juzgado. Asimismo, se requirió al actor para que dentro del plazo de cinco días actualizara el certificado de libertad de gravamen.

**4.-** Con escrito 2243, el actor exhibió el certificado de libertad de gravamen, actualizado, de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, con número de folio real 561398-1.

**5.-** El uno de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Arquitecto \*\*\*\*\*, ratificando el peritaje emitido, por tanto, con el mismo, se ordenó dar vista a las partes para que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera.

**6.-** El dieciséis de julio de dos mil veintiuno, se señalaron día y hora para que fuese llevada a cabo la junta de peritos, preceptuada por el numeral 465 en sus fracciones III y IV del Código Procesal Civil aplicable al presente caso.

**7.-** El veinte de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Junta de Peritos, a la cual únicamente compareció el Arquitecto \*\*\*\*\*, no así las partes, por tanto, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado el dieciséis de julio de dos mil veintiuno, por tanto, se les tuvo por perdido el derecho para formularle cuestiones al perito y por conformes con el peritaje emitido por el mismo.

**8.-** El veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se señalaron día y hora para el desahogo del Remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado, sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.).

**9.-** El veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de edictos realizadas en el Periódico La Unión de Morelos y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunales, ambas de fechas diez y veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

**10.-** Por último, el uno de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Remate en Primera Almoneda respecto del inmueble materia del presente asunto, a la que únicamente compareció el Apoderado Legal de la actora, no así el demandado, a pesar de encontrarse debidamente notificado para tales efectos, quien tampoco justificó su incomparecencia; ni tampoco postor alguno, a pesar de que se llevaron a cabo las publicaciones de edictos respectivas y se publicaron edictos en las respectivas receptorías de rentas. Así las cosas, se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular para dictar la Interlocutoria correspondiente, misma que ahora se dicta al tenor de lo siguiente, y;

### **C O N S I D E R A N D O :**

**I.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo **693 fracción I** del Código Procesal Civil vigente del Estado.

**II.-** De igual forma, la vía elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo **737**, de la Ley Adjetiva Civil invocada, el cual establece:

“  
**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.*  
 ...”

**III.-** A continuación, se procede a examinar **la legitimación de las partes**, toda vez que es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción;

aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

En ese tenor, el dispositivo **690** del ordenamiento legal en cita establece:

***“...ARTICULO 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 contexto, tenemos que el nueve de abril de dos mil veintiuno, se dictó sentencia definitiva, en la que se declaró la procedencia de la vía especial hipotecaria, se declaró el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria y se tuvo a la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**; por acreditadas las pretensiones que ejerció contra \*\*\*\*\*.

Cabe hacer mención que el presente asunto no fue recurrido, por tanto, mediante auto de **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, se declaró que había causado ejecutoria.

Ahora, por cuanto a la **legitimación procesal** de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, así como del Licenciado \*\*\*\*\*; tenemos que, debe considerarse que la legitimación procesal activa, es la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación *ad procesum* en el juicio.

Para tales efectos, fueron exhibidos, en primer término, la Copia Certificada ante Notario de la Escritura Pública número **221,577**, volumen 7,667, página 35, de tres de diciembre de dos mil nueve, tirada ante la fe del Notario Público número **2** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se deduce, entre otros actos jurídicos, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de acreditante y como acreditado \*\*\*\*\*.

Asimismo, el poder general otorgado por BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, a favor del Licenciado \*\*\*\*\*, lo que consta en la Copia Certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número 44 de Huixquilucan, Estado de México.

Documentales públicas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **437 fracción I** en correlación el **490** del Código Procesal Civil en vigor; y por cuanto hace a la demandada, la legitimación pasiva de los mismos ha quedado debidamente acreditada tanto en términos del documento enunciado como basal de la acción, así como en la ejecutoria dictada en el presente caso; por lo tanto, **la legitimación procesal** de las partes, tanto activa como pasiva, **se encuentra plenamente acreditada** en autos. Siendo aplicables al caso concreto, los siguientes criterios sustentados por el máximo Tribunal, que son del tenor siguiente:

**Novena Época**

*Instancia: Segunda Sala*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: VII, Enero de 1998*

*Tesis: 2a./J. 75/97*

*Página: 351*

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para*

*acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

*Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.*

*Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.*

*Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.*

### **Octava Época**

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, 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 esta la ley; en consecuencia, el actor estar 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.*

**IV.-** En la especie, es de señalarse el siguiente marco legal aplicable al presente asunto:

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 692.-** Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:

- I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

...

**ARTICULO 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;

...

**ARTICULO 707.-** Ejecución cuando existe hipoteca o prenda. Si el crédito que se reclama estuviere garantizado con hipoteca o prenda, podrá trabarse ejecución en otros bienes en el mismo acto, si el acreedor no considera suficiente aquella garantía.

Hecho el embargo de la finca hipotecada y una vez registrado, no podrá practicarse en ella otro embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquiera otra que entorpezca el curso del juicio y posesión interina que en el mismo acto del embargo se conferirá al actor, sino en virtud de sentencia ejecutoriada, relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en



fecha a la demanda que ha motivado el embargo, o de providencia dictada a petición de acreedor con mejor derecho. En este último caso se oirá a la otra parte por el plazo de tres días y se resolverá lo que proceda dentro de otros tres.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 746.-** Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

- I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida;
- II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere;
- III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:
  - a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos;
  - b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y,
  - c) Para recurrir el auto de aprobación de remate.
- IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad;

...

**ARTICULO 747.-** 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;

...

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.

**ARTICULO 748.-** Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones:

- I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;
- II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;
- III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación;
- IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente;
- V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;
- VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y,
- VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.

...

**ARTICULO 750.-** Segunda almoneda. La segunda almoneda se verificará de acuerdo con las mismas reglas del artículo 747 de este ordenamiento; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.

Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas.

**ARTICULO 752.-** Resolución acerca del remate. Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.

En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado.

Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así.

Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe.

Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.

Ahora bien, de autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de los artículos 740, 746, 747 del mencionado Ordenamiento Legal, pues se exhibió dictamen del perito designado por la parte actora, Arquitecto \*\*\*\*\*\*, en razón de lo convenido por las partes, y por lo que atendiendo al valor del dictamen y su actualización, se tomó como valor comercial del bien inmueble objeto del remate de la cantidad de \$\*\*\*\*\*. (\*\*\*\*\*.); se hicieron las publicaciones respectivas de los edictos ordenados en la almoneda, tanto en el “Boletín Judicial”, así como en el periódico “La Unión de Morelos”, también oportunamente exhibió el certificado de libertad de gravámenes de tres de mayo de dos mil veintiuno, donde apareció como gravamen del inmueble hipotecado, el derivado del presente juicio, por lo que se le concede pleno valor probatorio al mismo, en términos de lo dispuesto por el artículo 437 fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a virtud de haber sido expedido por Funcionario facultado para ello.

En este orden de ideas y atendiendo que en la diligencia de primera almoneda compareció únicamente el actor, más no así la parte demandada ni postor alguno; día y hora en la que el

apoderado legal de la parte actora solicitó la adjudicación y se declarase fincado el remate a su favor, respecto del bien inmueble hipotecado; por lo tanto, se impone aprobar el remate por la cantidad resultante de las dos terceras partes de la cantidad antes mencionada; esto es \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.), entre tres terceras partes, y el resultado multiplicado por dos, nos arroja como resultado \$880,000.00 (OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), es procedente aprobar el remate por la cantidad total de \$880,000.00 (OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), atendiendo para ello, al cuadro hipotético previsto por el artículo 747 del Código Adjetivo ya invocado; en tales circunstancias se aprueba el remate por esta última cantidad, respecto del inmueble consistente en:

**INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO SEIS-CASA SEIS (AL FONDO)** del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado \*\*\*\*\*", marcada con el número oficial cuatro de la Calle \*\*\*\*\*", constituido sobre el lote treinta y cinco, de la Manzana "B" resultante de la relotificación del Fraccionamiento "\*\*\*\*\*", en el municipio de Xochitepec, estado de Morelos, con superficie privativa de lote de ciento setenta y cuatro metros ochenta y tres centímetros cuadrados, superficie de construcción de doscientos catorce metros cuarenta y tres centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE**, en dieciocho metros cincuenta y un centímetros con andador de acceso y catorce metros setenta y cinco centímetros con andador central;

**AL SUR**, en treinta y tres metros veintiséis centímetros en colindancia (lote cinco y seis);

**AL ESTE**, en ocho metros veintiocho centímetros con andador central que colinda con lote cinco-casa cinco y;

**AL OESTE**, en cinco metros cuarenta y tres centímetros línea quebrada con andador de acceso y dos metros cinco centímetros con calle Bilbao.

Corresponde a esta casa tres cajones de Estacionamiento. Un Indiviso de 21.54% (veintiuno punto cincuenta y cuatro por ciento), que equivalen a noventa y cuatro metros un centímetro cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico número 561398-1.

Lo anterior acorde a lo dispuesto por el artículo 743 de la Codificación Procesal invocada; por lo que 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 que designe el actor, 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 en relación a los numerales 2505, 2507, 2509 Fracción III del Código Civil en Vigor ambos para el Estado de Morelos, 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 Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, 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, de conformidad con los

razonamientos expuestos en el considerando Primero de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Se aprueba el remate en Primer Almoneda, en favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderado General, Licenciado \*\*\*\*\*, en la cantidad total de **\$880,000.00 (OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, resultante de las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble materia del presente fallo, por tratarse de remate en primera almoneda.

**TERCERO.-** Se adjudica a favor de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderado Legal, Licenciado \*\*\*\*\*, el bien inmueble consistente en:

**INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO SEIS-CASA SEIS (AL FONDO)** del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado \*\*\*\*\*, marcada con el número oficial cuatro de la Calle \*\*\*\*\*, constituido sobre el lote treinta y cinco, de la Manzana "B" resultante de la relotificación del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, con superficie privativa de lote de ciento setenta y cuatro metros ochenta y tres centímetros cuadrados, superficie de construcción de doscientos catorce metros cuarenta y tres centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE**, en dieciocho metros cincuenta y un centímetros con andador de acceso y catorce metros setenta y cinco centímetros con andador central;

**AL SUR**, en treinta y tres metros veintiséis centímetros en colindancia (lote cinco y seis);

**AL ESTE**, en ocho metros veintiocho centímetros con andador central que colinda con lote cinco-casa cinco y;

**AL OESTE**, en cinco metros cuarenta y tres centímetros línea quebrada con andador de acceso y dos metros cinco centímetros con calle Bilbao.

Corresponde a esta casa tres cajones de Estacionamiento. Un Indiviso de 21.54% (veintiuno punto cincuenta y cuatro por ciento), que equivalen a noventa y cuatro metros un centímetro

cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico número 561398-1.

**CUARTO.** Se ordena requerir al demandado \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezcan ante el Notario Público que designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderado Legal, Licenciado \*\*\*\*\*, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**QUINTO.-** 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 oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, .

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ FLORES**, con quien actúa y da fe.

**NTP**