



Xochitepec, Morelos, trece de diciembre del dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver la **APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, en los autos del expediente número **1882/2020-3**, antes **212/2015**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido inicialmente por el apoderado legal de **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como fusionante que subsiste con HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como fusionada, anteriormente conocida como HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, **quien cedió los derechos de crédito y litigiosos a "BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE"**, en contra de *********, radicado en la Tercera Secretaria, y;

R E S U L T A N D O:

ÚNICO.- Consta en autos el certificado de libertad de gravamen (a foja 93), de fecha **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, relativo al inmueble materia del remate, asimismo obra en autos (foja 63) el dictamen del perito designado por la parte actora, Ingeniero *********; así como el dictamen del perito designado por este Juzgado, Arquitecto *********, de igual manera, obran los edictos publicados en el Boletín Judicial editado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, así como en el periódico "La Unión de Morelos", todas de fechas diecisiete y veintiséis ambos del mes de noviembre del dos mil veintiuno, respectivamente.

Con fecha **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, materia del presente asunto, audiencia, a la que comparecieron el apoderado legal de la parte actora, Licenciado *****, no así la parte demandada *****, ni persona que legalmente la represente, a pesar de encontrarse debidamente notificada como de autos consta, solicitando en uso de la voz el abogado patrono de la parte actora en dicha audiencia, lo que a continuación se cita:

“...Que encontrándose legalmente preparada la presente audiencia de remate en Primera Almoneda respecto del bien inmueble hipotecado, y toda vez que no comparece postor alguno y al deducirse de constancias procesales que la Sentencia Definitiva de fecha 17 de septiembre de 2019, la cual ha quedado firme, que establece que mi representada tiene una cantidad líquida a su favor que le adeuda la parte demandada, por los diferentes conceptos a los que fue condenada, que asciende a \$***** (*****); cantidad que es superior a la postura legal fijada al inmueble para el remate. En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 747 fracción V y 748 fracción VIII del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, solicito que en la cantidad correspondiente a la postura legal se adjudique y se declare fincado el remate a favor de mi representada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, respecto del bien inmueble materia de esta controversia ubicado en LOTE (VIVIENDA) *****, ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del predio denominado *****, localizado actualmente sobre la *****, sobre la autopista México-Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas comunes que le corresponden; considerando que el valor pericial asignado al inmueble fue la cantidad de \$***** (*****), y la postura legal es la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor pericial asignado al inmueble para el remate, por la cual se solicita la adjudicación, siendo esta la cantidad de \$***** (*****), en consecuencia, solicito se pase a resolver sobre la aprobación de remate solicitando a efecto de que en su momento se dicte la sentencia interlocutoria correspondiente en la cual se apruebe el remate en los términos solicitados, adjudicándose el inmueble a favor de mi representada en la postura legal, **libre de todo gravamen** de conformidad con lo establecido por el artículo 1812 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos; lo anterior a efecto de que en su momento oportuno se remita el expediente a la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos a cargo del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, con domicilio ampliamente conocido en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos a efecto de que se protocolice y se otorgue la escritura de adjudicación



PODER JUDICIAL

correspondiente a favor de mi representada, siendo todo lo que deseo manifestar...”.

De igual forma en dicha audiencia, se ordenó turnar los autos para dictar resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente remate y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en los artículos **689, 690, 692** fracción I, **693** fracción I, **737, 738**, del Código Procesal Civil y **1812** del Código Civil para el Estado de Morelos¹.

II. Para resolver sobre la adjudicación del remate que nos ocupa, tenemos que se exhibió el certificado de libertad o de gravamen, del inmueble materia de la subasta, que se encuentra identificado como **LOTE (VIVIENDA) *******, **ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del predio denominado *******, **localizado actualmente sobre la *******, **sobre la autopista México-**

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. 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.

738.- 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.

1812.- CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, a menos que exista estipulación expresa en contrario.

Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas comunes que le corresponden, cuyas medidas y colindancias, así como datos registrales se encuentran detallados en el contrato base de la presente acción.

Remate al que se dio la publicidad debida mediante los edictos correspondientes convocando postores, así como se hizo saber a la demandada la fecha de la subasta, y que la audiencia de referencia, se celebró en términos de ley y toda vez que sirvió de base para el remate la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$***** (***) , valor pericial asignado al bien materia de la subasta por el perito designado por este Juzgado, mediante avalúo presentado el **veintiocho de julio de dos mil veintiuno**, y tomando en consideración lo solicitado por el apoderado legal de la parte actora, licenciado *****, en la audiencia multicitada, en el sentido de que le fuera adjudicado el bien inmueble en las dos terceras partes del valor dado al inmueble, y que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos² y de conformidad con el artículo **748** Fracción **VII**³, del ordenamiento legal antes citado, y tomando en consideración que ha sido condenada la parte demandada en el presente asunto, mediante **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **diecinueve**

2 **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; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librárá 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.

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



PODER JUDICIAL

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

de mayo de dos mil quince, así como a lo resuelto mediante **SENTENCIA INTERLOCUTORIA** de fecha **diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, relativa a la aprobación de la ejecución forzosa de convenio, por lo que, tomando en consideración las cantidades liquidas a que ha sido condenada la misma en el presente asunto, detalladas en dicha resolución, en donde se condenó al pago de la cantidad de \$***** (*****), por concepto de saldo insoluto; así como al pago de la cantidad de **\$29,097.32 (VEINTINUEVE MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de amortizaciones a capital; así como al pago de la cantidad de **\$5,464.81 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 81/100 M.N.)**, por concepto de seguros adeudados; así como a la cantidad de **\$5,479.40 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 40/100 M.N.)** por concepto de gastos de cobranza; a la cantidad de \$***** (*****), por concepto de intereses moratorios; así como al pago de la cantidad de **\$32,880.78 (TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 78/100 M.N.)**, por concepto de pago correspondiente a la disminución condicionada en el pago de las mensualidades; al pago de la cantidad de **\$6,877.56 (SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 56/100 M.N.)** por concepto de pago correspondiente a la disminución por re-instalación de pago mensual; al pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de pago de pago correspondiente del diferimiento del adeudo vencido; mismas cantidades que sumadas entre si nos arroja un total de \$***** (*****), cantidad superior al valor de la postura legal del bien inmueble materia de la litis; asimismo, consta de autos que hasta la fecha en que promueve la ejecución forzosa de la sentencia con el remate del bien inmueble motivo de la litis, ni durante el trámite de dicha ejecución, la parte demandada hizo pago de suerte principal, intereses ordinarios e intereses moratorios adeudados a que fue condenado. Por lo que es aplicable al presente asunto el

remate, lo que tiene su sustento en el artículo **746** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece que 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; III.- Los acreedores citados; 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; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librárá 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.

III.- En esa guisa tenemos que la actora ha dado cumplimiento a los requisitos del citado artículo **746** de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, ya que está exhibido el certificado de libertad o de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, del que se advierte que realizada la búsqueda en los archivos y sistema de dicha institución, sobre el inmueble ubicado en LOTE (VIVIENDA) *****, ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del predio denominado *****, localizado actualmente sobre la *****, sobre la autopista México-Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas



PODER JUDICIAL

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

comunes que le corresponden, con una superficie de 54.00 metros cuadrados, se encontró que reporta hipoteca por la cantidad de \$***** (*****); con un interés del 12.50% ordinarios, apareciendo como acreditante **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, y como acreditado *****; por lo que se cumplió con lo previsto en las fracciones **II** y **III** del artículo **746** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

De igual forma se dio cumplimiento a la fracción **IV** del citado artículo **746**, ya que obra en autos, los dictámenes emitidos tanto por el Perito designado por este Juzgado Arquitecto ***** , como por el perito designado por la parte actora, Ingeniero ***** , dictámenes que señalan antecedentes del bien inmueble materia de este asunto, sus características urbanas, las medidas, colindancias y superficie, croquis de localización y su descripción, elementos de la construcción, las consideraciones previas al avalúo y el valor físico, atribuyendo al inmueble por la cantidad de \$***** (*****.), y por cuanto al perito de la parte actora le atribuyó al inmueble referido el valor comercial de \$***** (*****), cumpliéndose con lo previsto en el artículo **740** en relación con los artículos **459** y **461** todos del Código Procesal Civil en vigor, y consecuentemente se le da eficacia probatoria conforme al artículo **490** de la ley procesal enunciada.

Así también obran en autos, dos ejemplares del Boletín judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como del periódico La Unión de Morelos, que se edita en la Capital del Estado, todas de fechas diecisiete y veintiseis ambos del mes de noviembre de dos mil veintiuno, respectivamente, mediante los cuales se realizaron las publicaciones con las cuales se convoca a remate en Primer Almoneda del bien inmueble motivo del presente juicio,

precisando su ubicación, a celebrarse en audiencia de fecha **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, asimismo obra en autos los razonamientos realizados por el Ciudadano Actuario adscrito, en los cuales hizo constar que procedió a fijar los edictos ordenados en autos tanto en la puesta del juzgado como en las oficinas de receptoría de rentas del municipio de Xochiytepec, Morelos.

IV.- Luego entonces tenemos que en la audiencia de Remate en Primera Almoneda celebrada el **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora, Licenciado *********, no así la demandada, a pesar de encontrarse debidamente notificada y citada para el desahogo de la presente audiencia, y al encontrarse debidamente preparada la misma, y al encontrarse reunidos los requisitos establecidos por la Ley de la materia para llevar a cabo el remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente asunto, se procedió al desahogo del mismo, haciéndose constar que transcurrida media hora de iniciada dicha audiencia no se ha presentado postor o persona alguna a intentar deducir derecho como lo dispone el artículo **748** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, y en uso de la palabra del abogado patrono de la parte actora, manifiesto lo que ha quedado plasmado con anterioridad.

Por lo tanto haciendo una operación aritmética LAS DOS TERCERAS PARTES del valor pericial, fijado por el perito designado por este Juzgado, arroja la cantidad de **\$***** (*****)**, que es la cantidad por la que la parte actora solicitó la adjudicación del bien inmueble; por lo que, no habiendo más postores interesados en el bien hipotecado, ni inconformidad por parte de la demandada, resulta inconcuso que al reunirse los requisitos de ley, lo procedente es aprobar en definitiva la adjudicación del bien inmueble ubicado en **LOTE (VIVIENDA) *******, **ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del**



PODER JUDICIAL

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

predio denominado *********, localizado actualmente sobre la *********, sobre la autopista México-Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas comunes que le corresponden, con superficie de terreno de cincuenta y cuatro punto cero cero metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE, en doce metros, con lote número diez; AL SURESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con lote ocho; AL SUROESTE, en doce metros con estacionamientos números diez, once, doce, nueve y area común; y, AL NOROESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con area común, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico 359892-1, a la parte actora **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE”**, en su carácter de cesionario de **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como causahabiente de “HIPOTECARIA NACIONAL” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como fusionada, anteriormente conocida como HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por la cantidad de **\$***** (*****)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado Arquitecto *********, consistente en **\$***** (*****.)**; atento a que de la suma de lo condenado a la demandada *********, en la sentencia definitiva de fecha **diecinueve de mayo de dos mil quince**, y detalladas en **SENTENCIA INTERLOCUTORIA** de fecha **diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, en donde se le condenó al pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de saldo insoluto; así como al pago de la cantidad de **\$29,097.32 (VEINTINUEVE MIL NOVENTA Y**

SIETE PESOS 32/100 M.N.), por concepto de amortizaciones a capital; así como al pago de la cantidad de **\$5,464.81 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 81/100 M.N.),** por concepto de seguros adeudados; así como a la cantidad de **\$5,479.40 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 40/100 M.N.)** por concepto de gastos de cobranza; a la cantidad de **\$***** (*****),** por concepto de intereses moratorios; así como al pago de la cantidad de **\$32,880.78 (TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 78/100 M.N.),** por concepto de pago correspondiente a la disminución condicionada en el pago de las mensualidades; al pago de la cantidad de **\$6,877.56 (SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 56/100 M.N.)** por concepto de pago correspondiente a la disminución por re-instalación de pago mensual; al pago de la cantidad de **\$***** (*****)** por concepto de pago correspondiente del diferimiento del adeudo vencido; mismas cantidades que sumadas entre si nos arroja un total de **\$***** (*****).** Por lo que el adeudo liquido de la parte demandada *******,** es por la cantidad de **\$***** (*****).**

V.- Con fundamento en los artículos **151, 698 y 748** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordena requerir a la demandada *******,** a efecto de que dentro del plazo de **cinco días** a partir de que quede firme la presente resolución, comparezca a la Notaría que designe la parte actora, a firmar la escritura correspondiente del bien inmueble antes citado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el apercibimiento a la demandada que de no presentarse a la notaría que se designe para tal efecto, dentro del término concedido, la suscrita Juez, firmará en su **rebeldía.**

Así también en términos del numeral **1812** del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instruye:

“...CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio Judicial las ventas judiciales se harán de contado,



PODER JUDICIAL

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

y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas a menos que exista estipulación expresa en contrario”; y conforme a lo previsto por el artículo 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: “...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelaran 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.”

Se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida. Sirve de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Mayo de 2006 Tesis: VIII.3o.14 C Página: 1859, que dice:

“...REMATE. LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA, CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE EL JUEZ DEBE OBSERVAR AUN CUANDO LO PACTEN LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En la exposición de motivos del Código Procesal Civil de Coahuila, al hacer referencia al procedimiento de enajenación de bienes embargados, el legislador plasmó su intención de separar y precisar las etapas del remate, haciendo la distinción entre la resolución que lo declara fincado y aquella que lo apruebe. En esas condiciones, es que a través del artículo 983 de dicha codificación, se constriñó al juzgador para que, dentro de los tres días que sigan a la fecha de la subasta, dicte auto resolviendo si es de aprobarse o no el remate. Esto último constituye una formalidad cuya observancia no se puede eludir, pues de acuerdo con el artículo 14 del referido código procesal civil, la observancia de las normas procesales es de orden público y, en el caso, lo preceptuado por el citado artículo 983 constituye una etapa del procedimiento de enajenación de bienes embargados que, por ende, no puede soslayarse, aun cuando lo pacten las partes, ni alterar o modificar, por lo que para la tramitación y conclusión de dicho procedimiento debe estarse a lo establecido en el citado numeral...”.

Así también lo apoya 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...”.*

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **96, 748, 752, 757** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica el inmueble identificado como **LOTE (VIVIENDA) *******, **ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del predio denominado *******, **localizado actualmente sobre la *******, **sobre la autopista México-Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas comunes que le corresponden**, con superficie de terreno de cincuenta y cuatro punto cero cero metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE, en doce metros, con lote número diez; AL SURESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con lote ocho; AL SUROESTE, en doce metros con estacionamientos números diez, once, doce, nueve y área común; y, AL NOROESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con área común,



debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico 359892-1; en consecuencia;

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora

PODER JUDICIAL

“BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE”, en su carácter de cesionario de **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, como causahabiente de “HIPOTECARIA NACIONAL” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como fusionada, anteriormente conocida como HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, el bien inmueble identificado como **LOTE (VIVIENDA) *******, **ubicado en el inmueble resultante de la fusión de los lotes tres y cuatro, resultantes de la división de la fracción poniente de la subdivisión número cuatro, del predio denominado *******, **localizado actualmente sobre la *******, **sobre la autopista México-Acapulco, ubicado en el municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, y áreas comunes que le corresponden**, con superficie de terreno de cincuenta y cuatro punto cero cero metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE, en doce metros, con lote número diez; AL SURESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con lote ocho; AL SUROESTE, en doce metros con estacionamientos números diez, once, doce, nueve y area común; y, AL NOROESTE, en cuatro metros cincuenta centímetros, con area común, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico 359892-1, por la cantidad de **\$***** (*****)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

CUARTO.- Requiérase a la demandada *****, para que dentro del término de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezca ante la Notaría que designe la parte actora para suscribir la escritura del bien inmueble citado en la parte considerativa, apercibiéndole que de no presentarse, la suscrita Juez, firmará en su **rebeldía**.

QUINTO.- En virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de la inscripción de hipoteca o carga a que estuviere afecta la finca vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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