



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a seis de julio de dos mil veintiuno.

Vistos, para resolver la APROBACIÓN DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA en los autos relativos al Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario; expediente número 546/2019, radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDO:

1.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva condenándose a la demandada, para que dé cumplimiento voluntario a la misma, y en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora.

2.- Resolución que fue aclarada por auto de treinta y uno de enero de dos mil veinte, al advertirse un error existente por cuanto al numero de escritura pública que constituye el documento base de la acción así como del respectivo folio electrónico, toda vez que por error involuntario se asentó como numero de escritura [REDACTED], [REDACTED] y como folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] siendo lo correcto el numero de escritura [REDACTED], [REDACTED] y el folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED].

3.- Resolución que causó ejecutoria el diecisiete de febrero de dos mil veinte.

4.- Por auto de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte, se señaló fecha para que tuviera verificativo el remate en Primera Almoneda, ordenándose convocar ha postores por medio de edictos que deberían publicarse por dos veces de siete en siete días en el periódico de mayor circulación en el

Estado y en el Boletín Judicial; sirviendo de postura legal, la cantidad que cubriera las dos terceras partes de \$2,359,800.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) valor pericial que le fue asignado al inmueble a subastar.

5.- En fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el remate en Primera Almoneda, mismo que se llevo a cabo previo los requisitos señalados por la ley constituyéndose como tales, los edictos publicados en los medios informativos señalados para tal fin; compareciendo al mismo, el apoderado legal de la parte actora, no así la parte demandada, ni persona que legalmente lo representara, no obstante de haber sido legalmente notificada; y toda vez que no compareció postor alguno, el Apoderado Legal de la actora solicitó la adjudicación del bien, inmueble en la cantidad de \$1,573.200.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) valor resultante de las dos terceras partes de la cantidad de \$2,359,800.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) precio que sirvió de base para el remate; por lo que, por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver sobre la aprobación del remate, el cual se pronuncia al tenor de los siguientes;

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

I.-COMPETENCIA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 623, 689, 737, 747, 752 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Y siendo que efectivamente éste Órgano Jurisdiccional conoció y pronunció sentencia definitiva el **veintitrés de enero de dos mil veinte**; misma que fue aclarada el **treinta y uno de enero de dos mil veinte**, por tanto, en la sentencia definitiva de fecha **veintitrés de enero de dos mil veinte**, se condenó a la parte



demandada [REDACTED] en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario a lo siguiente:

PODER JUDICIAL

“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED], por conducto de sus apoderados legales, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada [REDACTED] en su carácter de **acreditado y/o garante hipotecario**, no comparecieron a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- En términos de la Cláusula Decima Séptima del basal, se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a [REDACTED] en su carácter de **acreditado y/o garante hipotecario**, el cual consta en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el contrato de referencia.

CUARTO.- Se condena a la demandada [REDACTED] en su carácter de **acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de la cantidad de \$2,106,127.74 (DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS 74/100 M.N.) por concepto de saldo de capital vencido del crédito, que deviene del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción; concediéndole a la parte demandada para tal efecto un plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la misma, y en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora.

QUINTO.- Se condena a la demandada [REDACTED] en su carácter de **acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de la cantidad de \$92,524.46 (NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 46/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados del día 03 tres de junio hasta el día 03 tres de octubre de 2019 dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con

Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y grado. Lo anterior, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO.- Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, cantidad de \$395.40 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 40/100 MN) por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados del día 04 de septiembre y hasta el día 03 de octubre de 2019, en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA OCTAVA, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de la cantidad de \$6,069.38 (SEIS MIL SESENTA Y NUEVE PESOS 38/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISION PRIMAS DE SEGURO generados del 03 de junio de 2019, más las que se sigan devengando previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la etapa de ejecución forzosa. En términos de lo pactado en la cláusula FINANCIERA DECIMA SEXTA, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado.

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de la cantidad de \$7,088.57 (SIETE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 57/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES generado del 03 de junio de 2019, más las que se sigan devengando. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado.

NOVENO.- Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de la cantidad de \$910.82 (NOVECIENTOS DIEZ PESOS 82/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE I.V.A. DE COMISIONES generados desde el día 03 de junio de 2019, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. En términos de lo pactado en la cláusula FINANCIERA DECIMO TERCERA del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado. Lo anterior, previa liquidación que al efecto se formule.

DECIMO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria...”.



PODER JUDICIAL

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

Resolución que fue aclarada por auto de treinta y uno de enero de dos mil veinte, al advertirse un error existente por cuanto al numero de escritura pública que constituye el documento base de la acción así como del respectivo folio electrónico, toda vez que por error involuntario se asentó como numero de escritura [REDACTED] y como folio real electrónico [REDACTED] siendo lo correcto el numero de escritura 87,366 y el folio real electrónico [REDACTED].

Por lo tanto, y siendo que dicha resolución a la fecha ha causado ejecutoria corresponde a esta autoridad conocer de las cuestiones inherentes a la ejecución de la misma.

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

Ahora bien, de autos consta que se ha dado cumplimiento a las exigencias de las hipótesis normativas contenidas en los numerales 740¹, 746 y 747 del Orden Legal enunciado, que dicen:

“...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,

¹ **ARTICULO 740.-** Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes: I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y, II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo. Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

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 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.

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; II.- El postor que adquiriera 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...”.

III.- ANALISIS DE FONDO.- Ahora bien., tomando en consideración que en formal Audiencia de Remate en Primer Almoneda, la que se llevó a cabo en fecha **treinta de junio de la presente anualidad que transcurre**, conforme a la normatividad otorgada por el artículo 748 de la Ley invocada y, a la que no compareció postor alguno concediéndoseles inclusive el término ordenado por la disposición legal señalada, por un período de treinta minutos o media hora, a efecto de admitir nuevo postor lo que en el particular no aconteció; por lo que transcurrido el plazo ya enunciado, se le



PODER JUDICIAL

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

concedió el uso de la palabra al apoderado legal de la parte actora Licenciado [REDACTED], quien manifestó: “Que en este acto y toda vez que no comparece alguno a la presente audiencia, aun y cuando fue publicado los edictos como consta de autos, solocitio se tenga por adjudicaco a favor de mi representada [REDACTED], el bien inmueble materia del presente remate en primer almoneda, dado en garantía, sirviendo de postura legal las dos terceras pates que corresponden, salvo error aritmético de la cantidad de \$1'573,200.00 (UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) asimismo, solicito que al momento de resolver se libere la propiedad de todo gravamen que pudiera existir de acuerdo a lo establece al capitulo de ventas judiciales de la ley de la Materia, finalmente solicito se dejen a salvo los derechos por la cantidad que exista como remanente a favor de mi representada”.

En este tenor y como se aprecia del Sumario, se practicaron las publicaciones de edictos y las notificaciones que correspondían en forma legal, publicaciones del edicto en el periódico de mayor circulación y Boletín Judicial de fecha diez y veintiuno de junio del año en curso; y toda vez que no hubo postor alguno en el presente juicio, como lo solicitó el actor, se declaró fincado el Remate celebrado **treinta de junio del año en curso**, el que se aprueba en Primer Almoneda, adjudicándose a favor del ejecutante, el bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text] ; por lo que en mérito del valor comercial otorgado por el [Redacted]. [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted], perito valuador designado por este juzgado, por lo que se impone aprobar el remate en las dos terceras partes respecto de la cantidad de \$2,359,800.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) atendiendo para ello, al cuadro hipotético previsto por el artículo 747 del Código Adjetivo ya invocado, por lo que al realizar la operación antes citada, la misma arroja un saldo de \$1,573.200.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.).



PODER JUDICIAL

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

En consecuencia, se aprueba el remate en los términos precisados, considerando para tal efecto, la suma realizada salvo error aritmético y respecto del bien ya identificado; adjudicación que se realiza para pagar al acreedor su crédito y de existir un remanente a favor del deudor se le devolverá, 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 la actora adjudicataria, 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.

Dejandose a salvo los derechos de la parte actora respecto a las cantidades que existan como remanente a favor de ésta.

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, 752 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, 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 I de la presente resolución.

SEGUNDO. Se aprueba el remate en Primer Almoneda, en favor de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en las dos terceras partes del valor pericial asignado, respecto de la cantidad de \$2,359,800.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100



ante el Notario Público que designe la actora adjudicataria, apercibido que en caso de no hacerlo, la Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Dejandose a salvo los derechos de la parte **PODER JUDICIAL** actora respecto a las cantidades que existan como remanente a favor de ésta.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma la **Licenciada YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia en el Primer Distrito Judicial del Estado, por ante su Segundo Secretario de Acuerdos, **Licenciado JAVIER ADRIAN GARCIA MARTINEZ**, con quien actúa y da fe.

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