

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, veintidós de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **291/2016**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus apoderados legales, contra *********, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, para resolver **Interlocutoriamente** sobre la **adjudicación solicitada por la parte actora, del Remate en Primera Almoneda, y;**

R E S U L T A N D O :

1.- El treinta de octubre de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva, en cuyos puntos resolutive se determinó lo siguiente:

“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, sí **acreditó** la acción que ejerció contra *********, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara **vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer lugar y grado, celebrado el veintiocho de diciembre de dos mil quince, entre **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO**

FINANCIERO BANORTE, y *********, en su carácter de acreditado, el cual se hizo constar de la escritura pública número ochenta y cuatro mil trescientos setenta y tres, otorgada ante la fe de la Licenciada **PATRICIA MARISCAL VEGA**, Notario Público Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, por actualizarse la causal prevista **en el inciso a) de la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento en el pago de los pagos mensuales a que se obligó, y como consecuencia;

CUARTO.- Se a la demandada *********, a pagar a la actora la cantidad de **\$4,236,288.96 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de **Suerte Principal**.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de los **Intereses Ordinarios** causados desde el tres de Febrero de dos mil dieciséis hasta el día tres de Agosto de dos mil dieciséis, y que corresponde al pago de la cantidad de **\$241,894.52 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una **tasa anual** del **9.70%** (nueve punto setenta por ciento) sobre saldos insolutos, y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la **cláusula séptima financiera**, del Contrato base de la presente acción, en favor de la parte actora; asimismo, la demandada deberá cubrir a la actora el pago de los **Intereses Moratorios** generados y no pagados, ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago, calculados a razón de la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 (dos), la tasa de interés ordinario pactada en la **cláusula octava financiera**, sobre el monto adeudado, generados del día cuatro de mayo de dos mil dieciséis hasta el día tres de Agosto de dos mil dieciséis, por la cantidad de **\$ 3,989.40 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 40/100 M.N.)**, en términos de lo pactado en la **cláusula financiera octava**, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, mismos que en su caso serán calculados en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Asimismo, se condena a la demandada al pago de la cantidad de **\$20,163.92 (VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)** por concepto de **primas de seguro**, generados al día tres de agosto de dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula



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

PODER JUDICIAL

financiera decima sexta, y los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; así como también se condena a la demandada a pagar la cantidad de **\$15,082.19 (QUINCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)**, por concepto de comisiones generados al día tres de Agosto de dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula financiera decima primera, y hasta el pago total del adeudo, y por último se condena a la demandada al pago de la cantidad de **\$2,140.74 (DOS MIL CIENTO CUARENTA PESOS 74/100 M.N.)**, por concepto de IVA de comisiones generados al día tres de agosto de dos mil dieciséis, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, lo anterior en términos de lo pactado en la cláusula financiera decima tercera del contrato de apertura de crédito base de la presente acción.

SÉPTIMO.- Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado, y de no hacerlo, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

OCTAVO.- En virtud de que la presente resolución le es adversa a la demandada *****, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien actúa y da fe..”

Tal y como se desprende de autos, la sentencia referida causó ejecutoria mediante auto dictado el día **cinco de marzo de dos mil veinte**.

2.- Por escrito presentado el veintisiete de agosto de dos mil veinte, la parte actora por conducto de su apoderado legal, inició la ejecución forzosa de la Sentencia Definitiva dictada en el presente juicio, y por auto de veintiocho de agosto del mismo año, se ordenó requerir al perito designado por este Juzgado, Arquitecto **AURELIO**

TOLEDO VELASCO, para que compareciera a aceptar y protestar el cargo conferido, así como para que rindiera el dictamen encomendado; de igual forma, se ordenó **requerir a la parte demandada** para que dentro del término de **TRES DÍAS**, designara perito valuator de su parte, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la pericial se perfeccionaría con el sólo dictamen del perito designado por este Juzgado.

3.- Con fecha tres de septiembre de dos mil veinte, compareció a aceptar y protestar el cargo conferido, el perito designado por este Juzgado, Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, y por auto de **seis de octubre de dos mil veinte**, se ordenó requerir al mismo para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** emitiera el dictamen que le fue encomendado en autos, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo dentro del plazo concedido, se haría acreedor a una multa equivalente a **veinte** unidades de medida y actualización.

4.- Por auto de **doce de noviembre de dos mil veinte**, se ordenó requerir nuevamente al perito designado por este Juzgado, para que dentro del plazo de **tres días** diera cumplimiento a lo ordenado por auto de seis de octubre de dos mil veinte, con el apercibimiento que en caso de no dar cumplimiento dentro del plazo concedido, se haría acreedor a una multa equivalente a **veinticinco** unidades de medida y actualización.

5.- Por auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo al perito AURELIO TOLEDO VELASCO exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado en

**PODER JUDICIAL**

autos, ordenando su ratificación ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos en días y horas que las labores de este Juzgado lo permitiera; quien compareció en fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, a ratificar el dictamen presentado.

6.- Con fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó requerir a las partes actora y demandada para que manifestaran si era su deseo interrogar al perito designado por este Juzgado, en términos del artículo **465** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con el apercibimiento que en caso de no realizar manifestación alguna al respecto dentro del plazo concedido se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

7.- Mediante auto de **veinte de abril de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble motivo de la litis ubicado en *****; propiedad de *****; sirviendo como base para el remate, el valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este Juzgado **Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO**, quien valuó el bien inmueble por la cantidad de \$5,364,000.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.); convocándose postores, siendo postura legal las dos terceras partes de \$5,364,000.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.); valor pericial asignado al inmueble, para su publicación por dos veces de siete en siete días en el periódico "**El Diario de Morelos**" y en el Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de

Justicia del Estado de Morelos; y mediante auto de **veintisiete de abril del dos mil veintiuno**, se procedió a aclarar el auto de veinte de abril del año en curso, en el sentido de que el inmueble descrito en el mismo, se encuentra registrado con el Folio Electrónico inmobiliario *********, quedando intocado el resto del acuerdo antes aludido.

8.- Con fecha tres de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos, realizadas en el periódico “El Diario de Morelos” y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal; de fechas diecinueve y veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

9.- El día ocho de junio del año en curso, tuvo verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, al que únicamente compareció el apoderado legal de la parte actora Licenciado *********, no así la demandada *********, no obstante de encontrarse debidamente notificada; y encontrándose debidamente preparado y anunciado en forma legal el remate en primera almoneda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **747 y 748** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó conceder media hora para el efecto de que concurrieran los postores que así lo quisieren, por lo que una vez transcurrido dicho tiempo, se hizo constar que no compareció postor alguno. Acto seguido, se tuvieron por hechas las manifestaciones del Apoderado Legal de la parte actora en el presente asunto, para los efectos legales a que hubiere lugar; por tanto, **se ordenó poner los autos a la vista para el efecto de dictar la interlocutoria**

**PODER JUDICIAL**

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

correspondiente, a fin de declarar fincado el remate antes aludido, esto es, en relación a la adjudicación solicitada del Remate en Primera Almoneda, misma que en este acto se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- A fin de resolver lo que en derecho proceda, en primer término, es necesario precisar lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución:

“ARTÍCULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario.

Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

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.

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 convinieren;

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 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.

ARTÍCULO 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;

**PODER JUDICIAL**

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

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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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. “

Los anteriores preceptos legales, establecen en primer término que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará a cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar a cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un

**PODER JUDICIAL**

avalúo (el cual se practicará de acuerdo a las reglas de la prueba pericial), la exhibición del certificado de libertad o de gravamen del inmueble, la publicación de los edictos para dar difusión al remate y que puedan concurrir postores, etcétera.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria respecto del bien inmueble ubicado en *****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Electrónico *****.

También consta en autos que el treinta de octubre de dos mil diecinueve, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora las cantidades: **\$4,236,288.96 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de **Suerte Principal**; **\$241,894.52 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios**; **\$ 3,989.40 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**; **\$20,163.92 (VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)** por **concepto de primas de seguro**; **\$15,082.19 (QUINCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)**, por **concepto de comisiones**; así como **\$2,140.74 (DOS MIL CIENTO CUARENTA PESOS 74/100 M.N.)**, por **concepto de IVA de comisiones**, dando una cantidad total de **\$4,519,559.73**

(CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 73/100 M.N.); derivado del **vencimiento anticipado** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado el veinticinco de diciembre de dos mil quince entre ambas partes, concediéndole a la demandada un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario a lo condenado, con apercibimiento que de no hacerlo se procedería al remate del inmueble dado en garantía y con su producto se hiciera pago a la actora; pago que no obra en autos que se haya realizado.

Ahora bien, dispone el artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que si se declara procedente la vía hipotecaria se mandará proceder al remate del bien hipotecado, el cual se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y estas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, del perito valuador designado por este Juzgado, Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$5,364,000.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.);** dictamen al cual se sometieron ambas partes ante la falta de designación de perito de su parte, se les tuvo por perdido el derecho para tales efectos.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su apoderado legal el **certificado**



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

PODER JUDICIAL

de libertad o de gravamen de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre de la demandada *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor del BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico "El Diario de Morelos", ambos de fechas diecinueve y veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, mismas publicaciones que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día ocho de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, con las formalidades previstas por el artículo 748 del Código Procesal Civil vigente en la entidad; a dicha audiencia no se presentó postor alguno, por lo que el apoderado legal de la actora solicitó que se le adjudicara el inmueble objeto del remate a su representada, en las dos terceras partes del valor de pericial asignado al inmueble, \$5,364,000.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), que sirvió de base para el remate, en términos de lo dispuesto por el capítulo de ventas judiciales, por la cantidad de **\$3,576,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA**

Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), salvo error aritmético.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de remate en primera almoneda de conformidad con lo dispuesto en el artículo **748** de la ley adjetiva civil enunciada y con cumplimiento de las exigencias previstas en los dispositivos legales antes invocados, **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble ubicado en *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Electrónico inmobiliario ********* en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de \$5,364,000.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$3,576,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que **es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor** de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**

En esta tesitura, se requiere a la parte demandada *********, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibida que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los

**PODER JUDICIAL**

artículos 99, 104, 105, 106, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica a la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, el bien inmueble ubicado en ***** , registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Electrónico inmobiliario ***** , en la cantidad de **\$3,576,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** que constituye las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble.

SEGUNDO.- Se requiere a la parte demandada ***** , para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que, de no hacerlo así, este Juzgado firmará en su rebeldía.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YESENIA ORTEGA**

MONDRAGÓN, con quien actúa y da fe.