

Cuernavaca, Morelos; a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **379/2016**, de la Segunda Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de apoderado legal de la empresa *********, ahora su cesionaria **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Administradora Única Licenciada *********, contra ********* en su carácter de deudor y con el consentimiento de su esposa *********, para resolver respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- El siete de octubre de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, en donde en sus puntos resolutiveos que aquí interesa se resolvió 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 la parte considerativa de esta resolución.

*SEGUNDO.- La parte actora **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su administradora única, como cesionario de los derechos de cobro, derechos litigiosos y adjudicatarios de RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio contra *********, en su carácter de deudora, por lo que **se declara rescindido, y como consecuencia el vencimiento anticipado** del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de Garantía Hipotecaria, de fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco, en la que además consta el contrato de*

compraventa, celebrado por una parte por un Instituto que opera en materia de vivienda, es decir por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, y por la otra *****; el primero con el carácter de acreedor, el segundo con el carácter de deudor y la tercera con el carácter de garante hipotecario, que se hizo constar en escritura privada número *****; quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía.

TERCERO.- Se **condena** a los demandados *****; al **pago** del saldo insoluto del crédito, así como al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados a partir del incumplimiento del contrato, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, **conceptos que serán liquidados en ejecución de sentencia.**

CUARTO.- En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada *****; se procede a condenarle al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia....”

2.- En fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, la citada resolución definitiva **causó ejecutoria**, elevándose la misma a categoría de cosa juzgada.

3.- Mediante resolución interlocutoria de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se aprobó parcialmente la planilla de liquidación presentada por la actora, hasta por la cantidad de **248.8698 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$932,238.40 (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de **Capital Vencido**; y la cantidad de **242.3992 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$908,000.20 (NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios.**

4. Mediante auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora iniciando la ejecución forzosa de la sentencia definitiva y por designado como perito de su parte en materia de valuación al Arquitecto

*****; asimismo, se ordenó requerir al perito designado por este Juzgado mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, es decir al Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, para que compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo que le fue conferido, así como para que rindiera el dictamen encomendado; por último se ordenó requerir a la parte demandada para que en el plazo legal de **tres días** designaran perito de su parte en materia de valuación, apercibiéndole que, en caso de no hacerlo así, dicha pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado.

5.- En comparecencia de diez de marzo e dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, aceptando y protestando el cargo conferido como perito designado por este Juzgado, dando cumplimiento a lo ordenado en auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte; y en fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, se le tuvo exhibiendo el dictamen encomendado, mismo que se ordenó ratificar por dicho perito, determinación que se tuvo por cumplimentada tal y como se advierte de la comparecencia de once de marzo de dos mil veintiuno.

6.- En acuerdo de doce de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada *****, en su carácter de Administradora Única de **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifestado su conformidad con el avalúo emitido por el perito designado por este Juzgado,

resultando innecesario que el perito designado por su representada emitiera su dictamen.

7.- Por auto de dieciocho de marzo de dos mil veintiuno y atenta la certificación secretarial de doce de marzo del presente año, de la cual se advierte que feneció el plazo concedido a la parte demandada para dar cumplimiento a lo ordenando en auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, esto a efecto de que designara perito valuador de su parte; en consecuencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, por lo que la prueba se perfeccionaría con el solo dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado.

8.- En fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó requerir a la parte actora a efecto de que exhibiera el certificado de libertad de gravamen, toda vez que de autos no se advertía exhibido, determinación que se tuvo por cumplida tal y como se advierte de auto de treinta de marzo de dos mil veintiuno.

9.- En acuerdo de treinta de marzo de dos mil veintiuno, se señaló día y hora hábil para el **REMATE EN PRIMER ALMONEDA** del bien inmueble motivo de la Litis, ordenándose convocar a postores y se fijó el precio base, la postura legal y se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley en el periódico "La unión de Morelos" y boletín judicial y se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que ordenara a quien correspondiera fijara los

Edictos en las oficinas Fiscales de la entidad respectiva, Morelos así como en los Estrados de ese Juzgado.

10.- Mediante acuerdo de tres de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada *********, en su carácter de Administradora Única de **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, exhibiendo las publicaciones de edictos de fechas veinte y treinta de abril de dos mil veintiuno, realizadas en el Boletín Judicial y en el periódico La Unión de Morelos, mismas que se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

11.- En fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, devolviendo debidamente diligenciado el exhorto número **80/2020-3**, mismo que se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

12.- El diez de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** a la cual únicamente compareció la administradora única de la parte actora y no así el demandado ni postor alguno, por lo que la acreedora solicitó la adjudicación del inmueble a su favor, por la cantidad de **\$441,000.00 (CUATROSCIENTOS CUARENTA Y UNO MIL PESOS 00/100 M.N)**; una vez declarado fincado el remate, **se ordenó turnar los autos al Titular del Juzgado para dictar la resolución correspondiente**, lo que se hace al tenor siguiente, y;

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 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 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;

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 tuvieran 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 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 el bien inmueble identificado como *****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****.

También consta en autos que el siete de octubre de dos mil diecinueve, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual en su **TERCER** resolutive, se condenó a la parte demandada

al pago insoluto del crédito, así como al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados a partir del incumplimiento del contrato, más lo que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, **conceptos que serían liquidados en ejecución de sentencia;** por lo que mediante sentencia interlocutoria de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, en su segundo resolutivo determino al tenor siguiente:

*“...SEGUNDO.- Se aprueba parcialmente la planilla de liquidación presentada por la parte actora **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de su Administradora Única, hasta por la cantidad hasta por la cantidad de **248.8698 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$932,238.40 (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de **Capital Vencido**; y la cantidad de **242.3992 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$908,000.20 (NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**; y no así por cuanto **a los Intereses Ordinarios**, pues los mismos no fueron calculados conforme a lo estipulado en el contrato basal”.*

Y por su parte en el tercer resolutivo, lo siguiente:

*“...TERCERO.- Se concede a la parte demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS**, para que de manera voluntaria hagan el pago de la cantidad antes mencionada, a la parte actora o a quien sus derechos represente, apercibidos que en caso de no hacerlo así, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado en autos y con su producto se pagará a la actora o a quien sus derechos represente...”*

De lo anterior, se advierte que se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de **248.8698 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$932,238.40 (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL**

DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.), por concepto de **Capital Vencido;** y la cantidad de **242.3992 VSMM** (veces el salario mínimo mensual), equivalente a la cantidad de **\$908,000.20 (NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS 20/100 M.N.),** por concepto de **Intereses Moratorios;** concediendo a la parte demandada un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario a lo condenado, con apercibimiento que de no hacerlo se procedería al trance y remate del inmueble hipotecado y con su producto se pagaría a la actora o a quien sus derechos represente; 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 valuar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, del perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO,** en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$441,000.00 (CUATROSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.);** dictamen al cual se sometió la parte actora, y a la parte demandada, ante la falta de designación de perito de su parte, se le tuvo por conforme con el mismo.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su administradora única el **Certificado de libertad o de gravamen** de fecha cinco de

noviembre de dos mil veinte, expedido por el Registrador del 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 del demandado *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico "La unión de Morelos" ambos de fechas veinte y treinta de abril de dos mil veintiuno, asimismo, al encontrarse el inmueble hipotecado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y en las oficinas fiscales del Municipio de Jiutepec, Morelos, las cuales se realizaron los días veintitrés de abril y cuatro de mayo ambos de dos mil veinte, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día diez de mayo 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 la parte actora solicitó que se le adjudicara el inmueble, por el valor pericial asignado al inmueble, declarándose enseguida fincado el remate en su favor.

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 identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de **\$441,000.00 (CUATROSCIENTOS CUARENTA Y UNO MIL PESOS 00/100 M.N)**; y al desprenderse que el valor es superior a las dos terceras partes del valor que sirvió de base para remate, y ante la petición de la parte actora, se adjudica en **esa cantidad a favor de CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

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

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los 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 **CORPORATIVO JURÍDICO E INMOBILIARIO BRONCE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, en la cantidad de **\$441,000.00 (CUATROSCIENTOS CUARENTA Y UNO MIL PESOS 00/100 M.N)**.

SEGUNDO.- Se requiere a la parte demandada *********, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezcan ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndoles 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.