



## 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 catorce de diciembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** los autos del expediente número **86/2019**, de la **Primera Secretaría**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, contra **\*\*\*\*\***, para resolver respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y;

### RESULTANDO:

1.-El dieciocho de junio 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:

**“CUARTO.-** Se condena a **\*\*\*\*\***, a pagar a **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, la cantidad de **\$1'903,092.77 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TRES MIL NOVENTA Y DOS PESOS 77/100 M.N.)**, por concepto de capital vencido, respecto del crédito otorgado y plasmado en el documento base de la acción.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de los intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 10.30% (diez punto treinta por ciento), de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Quinta, mismos que deberán de ser calculados en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.

**SEXTO.-** Se condena al demandado **al pago de los intereses moratorios** generados a razón del 9% nueve por ciento anual, contados a partir del día uno de octubre de dos mil dieciocho, previa liquidación que de los mismos se hagan en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** Se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria,

*realice el pago de la cantidad a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los preceptos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos..."*

**2.-** En fecha tres de julio de dos mil diecinueve, la citada resolución definitiva, causó ejecutoria, elevándose a categoría de cosa juzgada, al no haber sido impugnada por ninguna de las partes.

**3.-** En fecha veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se dictó sentencia, respecto de la aprobación del convenio celebrado por las partes en fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve y en lo que aquí interesa resolvió al tenor siguiente:

*"...SEGUNDO.- Se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio judicial celebrado el veintidós de julio de dos mil diecinueve entre \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCAMULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCONCOMER** y \*\*\*\*\* en su carácter de demandado y ratificado ante la presencia del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaria número dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, quedando el acta levantada bajo el número 321,648, del volumen 12,598, página 121, del protocolo a su cargo, derivado del expediente número **86/2019**, por no contener cláusulas contrarias al derecho a la moral y a las buenas costumbres; convenio que se encuentra transcrito en la parte considerativa de la presente resolución; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada..."*

**4.-** En fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, recaída al incidente de ejecución de Convenio, en la que resolvió al tenor siguiente:



## PODER JUDICIAL

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

**PRIMERO.-** Se declara procedente el incidente de ejecución forzosa del convenio celebrado por las partes en este asunto, y se condena a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$1'896,093.61 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**, por concepto de **Saldo de Capital**, adeudada al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; así como al pago de la cantidad de **\$241,718.45 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS 45/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios**, generados del uno de septiembre de dos mil veinte, al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; y la cantidad de **\$292.65 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 65/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**, a partir del día siguiente que incurrió en mora, es decir el uno de octubre de dos mil veinte, hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; cantidades que deberán ser tomadas en consideración al momento de sacarse a remate el bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

Resolución que causó ejecutoria el diecisiete de junio del año dos mil veintiuno.

**5.-** Por auto de cinco de agosto de dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación secretarial, de la cual se advertía que había transcurrido en exceso el plazo concedido a la parte demandada \*\*\*\*\*, para que diera cumplimiento voluntario a la resolución de siete de junio de dos mil veintiuno, por lo que se procedió a la preparación de remate del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito de la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\*, en materia de valuación, a quien se ordenó hacerle saber su designación para los efectos de aceptación protesta de cargo conferido, sin ser el caso de requerir al demandado para los efectos de designación de perito, en razón de que en la cláusula décimo tercera el convenio judicial celebrado por las partes y aprobado

mediante interlocutoria de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve.

Por otra parte y atento a que por auto de veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo por designado como perito valuador de este Juzgado al Ciudadano **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO** y, que el mismo compareció ante este Juzgado a aceptar el cargo conferido el cinco de marzo de dos mil diecinueve, se ordenó requerir por conducto de la actuario para que dentro del plazo legal de **CINCO DIAS**, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, emita el dictamen que le fue encomendado, con el apercibimiento que de no hacerlo se haría acreedor a una multa de **VEINTE UNIDADES** de medida de actualización.

Finalmente, se le tuvo exhibiendo el certificado de libertad de gravamen de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mismo que se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

**6.-** El once de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al Ingeniero **\*\*\*\*\***, perito designado por la parte actora en materia de valuación, aceptando cargo, quien en fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, exhibió el dictamen encomendado, el cual se ordenó ratificar ante



## PODER JUDICIAL

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

este juzgado, por lo que en fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, dio cumplimiento a lo antes ordenado.

7.- El dos de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, perito designado por este Juzgado, a quien se le tuvo exhibiendo el dictamen encomendado, mismo que fue ratificado en fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno.

8.- En acuerdo de diez de septiembre de dos mil veintiuno y, advirtiéndose que el perito **\*\*\*\*\***, había ratificado el dictamen encomendado, se tuvo por rendido el mismo, ordenándose agregar a los presentes autos para los efectos legales procedentes y se mandó dar vista a las partes para que dentro del plazo de **TRES DIAS**, manifestaran lo que a su derecho correspondiera, apreciándoseles que en caso de no hacerlo se les tendría por perdido su derecho para tales efectos.

9.- El veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, advirtiéndose que el perito **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, había ratificado el dictamen encomendado, se tuvo por rendido el mismo, ordenándose agregar a los presentes autos para los efectos legales procedentes y se mandó dar vista a las partes para que dentro del plazo de **TRES DIAS**, manifestaran lo que a su derecho correspondiera,

apreciándoles que en caso de no hacerlo se les tendría por perdido su derecho para tales efectos; se señaló día y hora para que tuviera verificativo la junta de peritos, prevista en el artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por lo que se ordenó citar a los peritos designados; apercibiendo a las partes que en caso de incomparecencia se les tendría por perdido su derecho para cuestionar a los peritos, respecto de los dictámenes rendidos que obran en autos agregados.

**10.-** En diversos acuerdos doce de octubre de dos mil veintiuno y atenta la certificación secretarial, se tuvo a la parte demandada por perdido su derecho que pudo haber ejercido al no contestar la vista ordenada en autos de diez y veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, en relación a los avalúos emitidos por perito designado por este Juzgado así como el designado por la actora.

**11.-** El veinte de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia en términos del artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la cual compareció la parte actora y su perito designado por ésta, así como el perito designado por este Juzgado, haciéndose constar la incomparecencia del demandado a pesar de encontrarse debidamente notificado; y encontrándose debidamente preparada la presente audiencia, se le tuvieron por hechas la



## PODER JUDICIAL

manifestaciones a la representante legal de la parte actora por cuanto a que no fue su deseo interrogar a ninguno de los peritos; por otra parte, se le tuvo por perdido el derecho al demandado para tales efectos en virtud de su incomparecencia injustificada.

**12.-** Por acuerdo de veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se señaló día y hora hábil para el Remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble motivo del presente juicio, 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 de mayor circulación y Boletín Judicial, se ordenó fijar los Edictos en las puertas y estrados de este Juzgado, así como en las oficinas Fiscales de la entidad.

**12.-** En fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno y, atenta las manifestaciones vertidas por la actora de las que se desprendía que su mandante ha cambiado de denominación de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por **BBVA MEXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, por lo que se ordenó hacer la anotación en el libro de gobierno y cambio de caratula; se tuvo a la Licenciada **\*\*\*\*\***, como apoderada legal de la actora, en términos del poder notarial número **\*\*\*\*\***, pasada ante la Fe del Licenciado **CARLOS DE PABLO SERNA.**

Notario Público Ciento treinta y siete de la Ciudad de México.

Finalmente se ordenó dar vista a la parte demandada para su conocimiento y para que en el plazo de **TRES DIAS**, manifestara lo que a su derecho conviniera.

**13.-** El siete de diciembre de dos mil veintiuno y, atenta la certificación secretaria, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada para dar contestación a la vista ordenada en auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

**14.-** La audiencia de remate en **primera almoneda** tuvo verificativo el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la comparecencia de la Apoderada legal de la parte actora e incomparecencia del demandado **\*\*\*\*\*** y, al encontrarse preparada la misma, se procedió a su desahogo, por lo que se en uso de voz la Apoderada Legal de la Actora, solicitó la adjudicación del inmueble a su favor por la cantidad de **\$1,680,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, solicitando además que, una vez pagada la postura legal se sirva dejar a salvo los derechos de su mandante para cobrar el remanente en la vía y forma correspondiente; una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos





## PODER JUDICIAL

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 librará 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



## PODER JUDICIAL

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

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 tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se



## PODER JUDICIAL

*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, sustancialmente 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.

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 **\*\*\*\*\*-1**.

También consta en autos lo siguiente:

- En fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$1'903,092.77 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TRES MIL NOVENTA Y DOS PESOS 77/100 M.N.)**, por concepto de capital vencido, respecto del crédito otorgado y plasmado en el documento base de la acción, concediéndole al demandado 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.
- El veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se aprobó el convenio judicial celebrado el veintidós de julio de dos mil diecinueve entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCAMULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCONCOMER** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de demandado al no contener cláusulas contrarias al derecho a la moral y a las buenas costumbres.
- En fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, recaída al incidente de ejecución de Convenio, en la que resolvió al tenor siguiente:



## PODER JUDICIAL

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

**PRIMERO.-** Se declara procedente el incidente de ejecución forzosa del convenio celebrado por las partes en este asunto, y se condena a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$1'896,093.61 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**, por concepto de **Saldo de Capital**, adeudada al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; así como al pago de la cantidad de **\$241,718.45 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS 45/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios**, generados del uno de septiembre de dos mil veinte, al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; y la cantidad de **\$292.65 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 65/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**, a partir del día siguiente que incurrió en mora, es decir el uno de octubre de dos mil veinte, hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; cantidades que deberán ser tomadas en consideración al momento de sacarse a remate el bien inmueble hipotecado en el presente juicio.

De lo anterior, se desprende que, se condenó al demandado a pagar la cantidad de **\$1'896,093.61 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**, por concepto de **Saldo de Capital**, adeudada al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; así como al pago de la cantidad de **\$241,718.45 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS 45/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Ordinarios**, generados del uno de septiembre de dos mil veinte, al veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; y la cantidad de **\$292.65 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 65/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**, a partir del día siguiente que incurrió en mora, es decir el uno de octubre de dos mil veinte, hasta el veintiocho de febrero de dos mil veintiuno; pagos que no obran en autos se hayan realizado, misma que causo ejecutoria mediante acuerdo de diecisiete de junio de dos mil veintiuno.

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) presentado ante este Juzgado con fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, el perito valuador designado por este Juzgado, Licenciando **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como el dictamen de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, emitido por el perito designado por la Actora **Ingeniero \*\*\*\*\***, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$2,520,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; peritajes que son coincidentes en identificar el predio con los datos registrales y de escritura, y en ubicar el inmueble objeto del remate; de lo que se desprende que el bien inmueble anunciado en los edictos publicados en autos, es precisamente el inmueble hipotecado en autos.

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





## PODER JUDICIAL

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

**certificado de libertad o de gravamen** de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno, 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 de la parte actora.

También obra en autos que en acuerdo de veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$2,520,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; - valor más alto de los peritajes rendidos - y como **postura legal la que cubriera las dos terceras partes de dicho valor**; asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley.

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 veintitrés de noviembre y dos de diciembre de dos mil veintiuno, asimismo, se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas de este Juzgado y en las oficinas fiscales de esta Entidad, las cuales se realizaron los días veintitrés de noviembre y dos de diciembre de dos mil veintiuno,

mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día ocho de diciembre 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 Apoderada Legal de la parte actora solicitó que se le adjudicara el inmueble, por las dos terceras partes del 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 libre de todo gravamen** del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico **\*\*\*\*\*-1**, en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de **\$2,520,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$1,680,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL**



## **PODER JUDICIAL**

**PESOS 00/100 M.N.), por lo que es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor de la parte actora BBVA MEXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO.**

Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$458,104.71 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO CUATRO PESOS 71/100 M.N.), se dejan a salvo los derechos de la parte actora** para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

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 **BBVA MEXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, apercibido 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 libre de todo gravamen a la parte actora **BBVA MEXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico \*\*\*\*\*-1, en la cantidad de **\$1,680,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

**SEGUNDO.-** Tomando en consideración la cantidad por la que se adjudica el bien rematado, existe un saldo restante líquido y firme a favor de la parte actora de **\$458,104.71 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO CUATRO PESOS 71/100 M.N.)**, por lo que se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

**TERCERO.-** Se requiere al demandado \*\*\*\*\* 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 **BBVA MEXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, apercibiéndole que, de no hacerlo así, este Juzgado firmará en su rebeldía.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y



## **PODER JUDICIAL**

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

Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**,  
Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer  
Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer  
Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS  
BAHENA**, con quien actúa y da fe.