



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a once de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **17/2016**, de la **Segunda Secretaría**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de cedente, quien cedió a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, contra *********, para resolver respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y;

RESULTANDO:

1.- El veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, parte actora y *********, en su carácter de demandado en el presente juicio, presentaron ante este Juzgado mediante escrito registrado bajo la cuenta número **7302, CONVENIO JUDICIAL** de reconocimiento y reestructura de adeudo, mismo que aquí se da por reproducido como si a la letra

se insertase en obvio de repeticiones innecesarias; convenio que se ordenó ratificar ante este Juzgado por las partes tal y como se desprende del auto de veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis.

2.- En fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis la parte actora y el demandado comparecieron a ratificar dicho convenio.

3.- Mediante auto dictado el tres de octubre de dos mil dieciséis, y advirtiéndose que, el convenio celebrado entre las partes no contenía cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, **se aprobó** elevándose a categoría de **cosa juzgada**, obligando a las partes a estar y pasar por él en todo momento como si se tratara de cosa juzgada.

4.- En auto de fecha diez de agosto de dieciocho, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho; asimismo, se le tuvo promoviendo en la **VÍA DE APREMIO LA EJECUCIÓN FORZOSA DE CONVENIO JUDICIAL**, por lo que se ordenó requerir al Ingeniero *********, perito designado por la actora, para que, dentro del plazo de **tres días**, compareciera a aceptar y protestar el cargo



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

conferido; requiriendo también al demandado para que designara perito valuador de su parte, con el apercibimiento para ambas partes que en caso de ser omisos, la pericial se perfeccionaría y se les tendrían por conformes con el dictamen que emitiera el perito designado por este Juzgado.

Por cuanto al perito designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, se ordenó requerir por el mismo plazo para que compareciera a aceptar y protestar el cargo conferido.

5.- El veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, el Ingeniero ***** , perito designado por la parte actora, compareció ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo que le fue conferido.

6.- Por auto de treinta de agosto de dos mil dieciocho, al advertirse que había transcurrido el plazo concedido al demandado ***** , para que designara perito valuador de su parte, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, por lo que, se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera al perito designado por este Juzgado.

7.- El quince de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo al Ingeniero *****, perito valuador designado por la parte actora, exhibiendo su dictamen pericial en materia de valuación, mismo que fue debidamente ratificado ante este Juzgado, el día veintinueve de mayo de dos mil diecinueve.

8.- El treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al perito designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, aceptando y protestando el cargo conferido, mismo que en fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, se le tuvo exhibiendo su dictamen pericial en materia de valuación, el cual fue ratificado el día veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.

9.- Mediante acuerdo dictado el quince de noviembre de dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia en términos del artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ordenándose citar a las partes así como a los peritos designados tanto el de la actora y el de este Juzgado, a fin de que los primeros de ellos interrogaran a los expertos designados con los apercibimientos decretados de Ley.



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

10.- El seis de diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia en términos del artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la cual compareció la abogada patrono de la parte actora, el perito designado por ésta, el perito designado por este Juzgado, haciéndose constar la incomparecencia del demandado a pesar de encontrarse debidamente notificado; y estando debidamente preparada la presente audiencia, se le tuvieron por hechas la manifestaciones a la abogada patrono 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.

11.- El once de agosto de mil veinte, se tuvo por reconocida la personalidad del Licenciado *********, en su carácter de apoderado legal de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, personalidad que se le reconoció en términos de la copia certificada del instrumento notarial número ********* de fecha trece de enero de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado **GILBERTO FEDERICO ALLEN DE LEÓN**, Titular de la Notaría

Pública número treinta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León.

De igual forma, se tuvo por exhibido el testimonio del instrumento notarial número *****, de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado **GUSTAVO GONZÁLEZ FUENTES**, Notario Público número veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en Monterrey, Nuevo León, el cual contiene **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE COBRO Y OBLIGACIONES**, deducidos del expediente en que se actúa, celebrado por una parte **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de **cedente**, quien cedió los derechos a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de **cesionaria**, ordenándose dar vista a la parte demandada por el plazo de tres días para efectos de que manifestara lo que a su derecho correspondiere.

Se ordenó realizar el cambio de carátula y anotaciones correspondientes en el Libro de gobierno.



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

12.- Por acuerdo dictado el siete de septiembre de dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono del demandado desahogando la vista ordenada mediante auto de once de agosto de dos mil veinte, respecto de la cesión onerosa de derechos, con la cual se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo a su derecho conviniera.

13.- Mediante auto de cinco de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, exhibiendo certificado de liberad o de gravamen de trece de abril de dos mil veintiuno, mismo que se ordenó agregar a los presentes autos,

14.- Por acuerdo de veintiocho de junio 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 y, en virtud de que el inmueble materia del presente asunto, se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado a efecto de que se fijaran los

edictos en la puerta del juzgada de la localidad y en las oficinas fiscales del Municipio de Temixco, Morelos.

15.- El diecinueve de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Licenciado *****, Apoderado legal de la parte actora, en atención a sus manifestaciones y al advertirse error respecto a la cantidad señalada como postura legal así como de los datos de identificación del inmueble motivo del presente asunto, se procedo a subsanar el mismo, quedando intocado dicho auto en todo lo demás.

Por otra parte, se tuvo a la actora devolviendo el exhorto girado en autos sin darle trámite a éste y registrado en este Juzgado con el número **168/2021**; finalmente se ordenaron expedir de nueva cuenta los edictos ordenados en el mencionado auto y girar de nueva cuenta el exhorto en términos del auto de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno.

16.- Por auto de seis de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la Juez del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, devolviendo el exhorto registrado ante su Juzgado con el número **167/2021**, debidamente diligenciado.



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

17.- Mediante auto de veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos de fechas doce y veintidós de octubre de dos mil veintiuno, realizadas en el Boletín Judicial y en el periódico La Unión de Morelos, mismas que se mandaron glosar a los presentes autos.

18.- En auto de tres de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por devuelto el exhorto debidamente diligenciado, remitido por la Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, registrado ante ese Juzgado con el número **227/2021**, mismo que se mandó agregar a los presentes autos.

19.- Con acuerdo dictado el cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, el cual se mandó agregar a los presentes autos.

20.- La audiencia de remate en **primera almoneda** tuvo verificativo el cinco de noviembre de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la presencia del Apoderado legal de la parte actora y la

incomparecencia del demandado *****; y, al encontrarse preparada la misma, se procedió a su desahogo, por lo que en uso de la voz el Apoderado Legal de la Actora, se le tuvieron por hechas sus manifestaciones, solicitando la adjudicación del inmueble a su favor por la cantidad de **\$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que dijo corresponden al cien por ciento del valor avalúo, solicitando dejar a salvo los derechos respecto al saldo restante a favor de su representada, toda vez que manifestó que la cantidad a que fue condenado el demandado fue por el total de **\$1,732,161.53 (UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS 53/100 M.N.)**, la cual resultó de sumar la cantidad líquida del convenio judicial aprobado con fecha tres de octubre de dos mil dieciséis y con la sentencia interlocutoria de trece de septiembre de dos mil dieciocho; una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos a la vista para el efecto de dicar la interlocutoria 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



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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:



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

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



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

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 *********.

También consta en autos que el tres de octubre de

dos mil dieciséis, se **aprobó el convenio judicial** celebrado en autos; asimismo, en **interlocutoria** de trece de septiembre de dos mil dieciocho, se resolvió el incidente de ejecución forzosa de convenio, en donde se condenó al demandado a pagar a la actora la cantidad de **\$1,732,161.53 (UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS 53/100 M.N)**, por los conceptos de Capital Vigente, Capital Vencido, Interés Ordinario, Interés Moratorio, Seguro Desempleo, Seguro Interiores, Seguro Daños, Seguro de Vida y Comisión por Pago Tardío, misma que quedo firme mediante auto 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 valuar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante este Juzgado con fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, del perito valuator designado por la actora Ingeniero *********, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL**



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

PESOS 00/100 M.N), así como el dictamen presentando el veintidós de octubre de dos mil veintiuno emitido por el perito designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$1,315,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS QUINCE 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 Apoderada legal el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha veintidós de octubre 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 la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora.

También obra en autos que en acuerdo de veintiocho de junio de dos mil veintiuno, se señaló fecha

para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$1,500.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS 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.

Es importa señalar que, mediante acuerdo de diecinueve de julio de dos mil veintiuno, se subsano el error, respecto a la cantidad fijada como postura y de los datos de identificación del bien inmueble materia del presente asunto, quedando como postura legal la cantidad de **\$1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** y como bien el identificado como:
*******.**

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 doce y veintidós de octubre de dos mil veintiuno, asimismo, en las mismas fechas, se fijaron los edictos ordenados en autos, en las estrados del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, y en las oficinas de Receptoría de Rentas del Municipio de



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

Temixco, Morelos; las cuales obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día cinco de noviembre 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 parte actora solicitó que se le adjudicara el inmueble, en la cantidad de **1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que corresponde al cien por ciento del valor del avalúo, y que se justifica con las cantidades liquidadas derivadas del convenio judicial aprobado el tres de octubre de dos mil dieciséis y, con la sentencia interlocutoria de trece de septiembre de dos mil dieciocho, 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 de **\$1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS 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 FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO.**

Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$232,161.53 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UNO 53/100 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 **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, apercibido que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.



Expediente Número: **17/2016-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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 **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, 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 **\$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS 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 **\$232,161.53 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UNO 53/100 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 *********

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

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 **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, 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 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.