



**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos, veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** los autos del expediente número **256/2016**, 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** ahora su cesionaria **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, contra **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, para resolver **Interlocutoriamente** sobre la **adjudicación** solicitada por la parte actora en la audiencia de Remate en Primera Almoneda, y;

**RESULTANDO:**

**1.- El seis de diciembre de dos mil diecisiete**, se dictó sentencia definitiva, en cuyos puntos resolutivos se determinó lo siguiente:

**“...PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es la indicada.

**SEGUNDO.-** La institución de crédito denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, probó la acción deducida en contra **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, quien no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se **declara el vencimiento anticipado** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado

entre las partes, base de la acción, a partir de cuatro de marzo de dos mil dieciséis; por tanto:

**CUARTO.-** Luego entonces, se condena a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , al pago de **\$520,641.03 (QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PEROS(sic) 03/100 M.N)** por concepto de suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios, concepto de comisión por pago de tardío, concepto de comisiones por administración de crédito, concepto de IVA comisiones de administración de crédito, concepto de seguro interiores, concepto de seguro de daños y el concepto de seguro de vida.

**QUINTO.-** Así mismo, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia.

**SEXTO.-** Se concede a la demandada un plazo de **cinco días** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento a lo ordenado en la misma, en caso contrario, procédase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quién sus derechos represente, una vez que cause ejecutoria la presente determinación.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió Así, lo resolvió en definitiva y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, la Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, quien autoriza y da fe...”

**3.-** Por auto de once de diciembre de dos mil diecisiete, y en atención a las manifestaciones hechas valer por el apoderado legal de la parte actora, se realizaron las **aclaraciones** respectivas a la sentencia definitiva dictada en autos, formando parte integrante de la misma.

**4.-** Por auto dictado el nueve de enero de dos mil dieciocho, se tuvo por admitido el **recurso de apelación** interpuesto por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , contra la sentencia definitiva de fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, ordenándose remitir los autos originales al Tribunal Superior de Justicia del Estado, para la substanciación de dicho recurso.

**5.-** Mediante auto de **veintitrés de marzo de dos mil dieciocho**, se tuvo a la Licenciada **ELDA FLORES LEÓN**,



## PODER JUDICIAL

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

Magistrada Presidente de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, devolviendo los autos originales y ejecutoria de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, dictada en el toca civil **33/18-8**, en la cual **se confirmó** la sentencia definitivaalzada, ordenando hacer saber a las partes, la llegada de los mismos. Asimismo, mediante autos de **veinticuatro de abril de dos mil dieciocho**, se tuvo a la Magistrada Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia, informando que **se concedió la suspensión de la ejecución** del acto reclamado, consistente en la resolución de **trece de marzo de dos mil dieciocho**, dictada en el toca civil antes mencionado, asimismo, se ordenó rendir el informe justificado dirigido al Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito en turno.

6.- Con fecha **siete de diciembre de dos mil dieciocho**, se tuvo a la Licenciada ROCÍO BAHENA ORTIZ, Magistrada Presidenta de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos, devolviendo los autos originales de este juicio, un cuadernillo de incidente, así como copia certificada de la ejecutoria de amparo dictada por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito con fecha **diecisiete de octubre de dos mil dieciocho**, en el juicio de Amparo Directo Civil **346/2018**, en cual se determinó **NO CONCEDER AMPARO Y PROTECCIÓN** a los quejosos **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, ordenándose hacer saber a las partes **la llegada de los autos**.

7.- Por auto de **siete de octubre de dos mil diecinueve**, 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**, en su carácter de cesionaria, personalidad que se le reconoció en términos de la copia certificada del poder notarial número **\*\*\*\*\*** de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada **SONIA GARZA GUAJARDO**, Notario Público Suplente en Funciones, adscrita a la Notaría Pública Número treinta y tres, de la cual es Titular el Licenciado GILBERTO FEDERICO ALLEN DE LEÓN; asimismo, mediante escritura número **(\*\*\*\*\*)** **\*\*\*\*\***, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado GUSTAVO GONZÁLEZ FUENTE, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 22 (veintidós), el cual se advierte que contiene el **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, celebrado por una parte por **“BANCA AFIRME SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, a la que en lo sucesivo se le designaría como la **“CEDENTE”**, representada por el señor **\*\*\*\*\*** y por otra parte **“FACTORAJE AFIRME”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, a la que en lo sucesivo se le designaría como



## PODER JUDICIAL

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

“**CESIONARIA**” representada por la señora \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\*, con lo cual se ordenó dar vista a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* para su conocimiento y para que en un plazo de **TRES DÍAS** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, **apercibidos** que en caso omiso se les tendría por perdido su derecho para tales efectos; en consecuencia **se ordenó realizar el cambio de carátula y anotaciones correspondientes en el libro de Gobierno** que para tal efecto maneja este Juzgado.

8.- Por auto de **quince de octubre de dos mil diecinueve**, la parte actora por conducto de su apoderado legal, inició la **ejecución forzosa** de la Sentencia Definitiva dictada en el presente juicio; teniéndose por exhibido el Certificado de Libertad o de Gravamen, y **requerir a los demandados** para que dentro del plazo legal de **tres días** designara perito valuador de su parte, **con el apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la pericial se perfeccionaría con el sólo dictamen del perito designado por este Juzgado.

9.- Mediante acuerdo de veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo al abogado patrono de la parte demandada, desahogando la vista ordenada mediante auto de siete de octubre de dos mil diecinueve, respecto a la cesión de derechos realizada por la parte actora.

10.- Con fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, el perito designado por la parte Actora, Ingeniero \*\*\*\*\* compareció a aceptar y protestar el cargo conferido.

**11.-** Por auto de **trece de enero de dos mil veinte**, se tuvo al perito designado por la parte actora, Ingeniero **\*\*\*\*\***, exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado en autos, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial en esa misma fecha.

**12.** Mediante acuerdo de **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, se le hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada, al no designar perito de su parte, por lo que **se tuvo por conforme** a dicha parte, con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado.

**13.** El treinta de noviembre de dos mil veinte, se ordenó requerir al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, perito designado por este Juzgado, para que dentro del plazo de cinco días, emitiera su dictamen correspondiente; a quien se le tuvo por rendido su dictamen mediante auto de **catorce de diciembre de dos mil veinte**, mismo que se ordenó ratificar ante este Juzgado.

**14.-** En auto de veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que la parte actora y demandada interrogaran al perito designado por este Juzgado, respecto al dictamen exhibido en autos, con el apercibimiento que en caso de no comparecer se les tendría por perdido el derecho para tal efecto y por conformes con el mismo; asimismo, se ordenó **requerir** al perito designado por este Juzgado Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO** para ratificar su dictamen emitido en autos, con el apercibimiento que en caso



## PODER JUDICIAL

de no hacerlo se aplicaría en su contra una de las medidas de apremio que la Ley faculta a los juzgadores para hacer cumplir sus determinaciones, consistente en **veinte** unidades de Medida y Actualización por desacato a un mandato judicial.

**15.-** Por auto de cinco de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al apoderado legal de la parte actora exhibiendo el Certificado de libertad o de gravamen de fecha trece de abril del año en curso, el cual se mandó glosar a los autos.

**16.-** Con fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, compareció el Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, perito designado por este Juzgado, a **ratificar** el dictamen exhibido en autos.

**17.-** El dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia prevista por los artículos **465 y 740** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora, así como los peritos designados por este Juzgado y por la parte actora, haciéndose constar la incomparecencia de la parte demandada; teniéndose por hechas las manifestaciones a la parte actora en el sentido de no ser su deseo de interrogar a dichos peritos y por cuanto a la parte demandada se les tuvo por perdido el derecho para tales efectos.

**18.-** Mediante auto de dieciséis de julio de dos mil veintiuno, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo

el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble motivo de la litis identificado como \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\*, convocando postores siendo postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$3,086,000.00 (TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial asignado al inmueble para su publicación por dos veces de siete en siete días en el periódico **“LA UNIÓN DE MORELOS”** y en el **“Boletín Judicial”** que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, ordenándose fijar los edictos en las Oficinas Fiscales de Cuernavaca, Morelos, así como en los estrados del Juzgado.

**19.-** En auto de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, atendiendo que en el certificado de libertad o de gravamen de trece de abril e dos mil veintiuno, se advirtió como diverso acreedor **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, se ordenó requerir al acreedor citado en líneas que anteceden, para que en el plazo de tres días, compareciera ante este Juzgado para hacer valer sus derechos en el presente asunto, y de igual forma designara perito de su parte.

**20.-** Mediante auto de veinte de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora y en su carácter de apoderado legal del acreedor **BANCA AFIRME**,



## PODER JUDICIAL

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

**SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, personalidad que se le tuvo por acreditada en términos de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Licenciado **GILBERTO FEDERICO ALLEN DE LEÓN**, Titular de la Notaría Pública Número 33, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, de fecha trece de enero de dos mil veinte; **apersonándose** en su carácter de apoderado legal del acreedor **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, asimismo se le tuvo por **conforme** con los avalúos rendidos por los peritos designados en autos; por otra parte, se dejó sin efecto el requerimiento ordenado en auto de diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, recaído al escrito de cuenta **5974**.

**21.-** Por auto de dos de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos, realizadas en el periódico “La Unión de Morelos” y en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal; de fechas dieciséis y veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, así como los ejemplares del Boletín Judicial de las mismas fechas.

**22.-** Mediante auto de siete de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora en el presente asunto y en su carácter de apoderado legal del acreedor **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, exhibiendo

copia certificada del testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* de veinticinco de mayo de dos mil quince, una copia simple de la misma, así como copia certificada de actuaciones que derivan del expediente **326/2016**, las cuales se ordenaron glosar en autos, teniéndosele por reconocida la personalidad jurídica con que se ostentó en términos del instrumento notarial \*\*\*\*\* de veintidós de mayo de dos mil quince, pasado ante la fe de la Licenciada **SONIA GARZA GUAJARDO**, Notario Público Suplente en funciones, adscrita a la Notaría Pública número 33, de la que es titular el Licenciado **GILBERTO FEDERICO ALLEN DE LEÓN**, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, el cual se ordenó agregar a los presentes autos.

**23.-** El día siete de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, al que únicamente compareció el 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**, cesionaria de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, y en calidad de ejecutante y acreedor en segundo lugar de los demandados; no así los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no obstante de encontrarse debidamente notificados; y encontrándose debidamente preparado y anunciado en forma legal el remate en primera almoneda, de conformidad con lo



## PODER JUDICIAL

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

dispuesto en el artículo **747 y 748** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó conceder media hora para el efecto de que concurrieran los postores que así lo quisieren, por lo que una vez transcurrido dicho tiempo, se hizo constar que no compareció postor alguno. Acto seguido, se tuvieron por hechas las manifestaciones del Apoderado Legal de la parte actora y acreedor en el presente asunto, para los efectos legales a que hubiere lugar; y atendiendo a que en autos del juicio de amparo **424/2021-II se concedió la suspensión definitiva** del acto reclamado para el efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado que guardaban, esto es, no se ejecute la resolución emitida el **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, en el incidente de liquidación de intereses ordinarios y moratorios y que el actor únicamente hizo referencia en el presente remate a las cantidades líquidas condenadas en lo principal de los presentes autos, así como en el diverso expediente **326/2016**, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero de lo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, sin embargo, no exhibió copia certificada del auto que declarara firme la resolución definitiva dictada en dicho expediente, por lo que se le concedió un plazo de **quince días** para que exhibiera la copia respectiva para estar en condiciones de acordar lo conducente; así, mediante auto de **diez de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, ejecutante y acreedor en segundo lugar de los demandados, exhibiendo ante este Juzgado la copia certificada del expediente **326/2016** antes requerida, mismas que se mandaron glosar a los autos.

**24.-** Por auto de **doce de noviembre de dos mil veintiuno**, y en virtud de llevarse a cabo la audiencia de remate en primera almoneda y encontrarse exhibidas las copias certificadas del expediente 326/2016, **se ordenó turnar a resolver lo que en derecho proceda**, misma que en este acto se dicta al tenor del siguiente:

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

**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



## PODER JUDICIAL

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

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



## PODER JUDICIAL

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

de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;

VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y,

VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.

**ARTÍCULO 752.- Resolución acerca del remate.** Dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda. Aprobado el remate, ordenará el otorgamiento de la escritura de adjudicación de los bienes, y prevendrá al comprador que consigne ante el propio Juez el precio del remate.

En caso de que el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señalare o si por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización repartiéndolo entre el ejecutante y ejecutado.

Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que, de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así.

Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe.

Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador. “

Los anteriores preceptos legales, establecen en primer término que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará a

cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar a cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un 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. Asimismo, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo.

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

También consta en autos que el **seis de diciembre de dos mil diecisiete**, se dictó **sentencia definitiva**, y aclaración de la misma de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, en la cual se condenó a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a pagar a la actora la cantidad de: **\$520,641.03 (QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 03/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios, concepto de comisión de pago de tardío, concepto de comisiones por



## 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 crédito, concepto de IVA comisiones por administración de crédito, concepto de seguros interiores, concepto de seguro de daños y el concepto de seguro de vida, más los que siguieran generando hasta la conclusión del juicio, ello derivado del **vencimiento anticipado** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes, a partir del cuatro de marzo de dos mil dieciséis; así como al pago de gastos y costas; concediéndole a los demandados un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario a lo condenado en la misma, con el apercibimiento que de no hacerlo se procedería al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto se hiciera pago a la parte actora o a quien sus derechos representara una vez que causara ejecutoria; pago que no obra en autos que se haya realizado; sentencia que ha quedado firme, a virtud de lo resuelto en la ejecutoria amparo dictada por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito con fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, dictada en el juicio de Amparo Directo Civil **346/2018**, en la cual se determinó **NO CONCEDER AMPARO Y PROTECCIÓN a los quejosos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***.

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 lleve 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 obran en autos los dictámenes (avalúos) emitidos por el perito designado de la parte actora y de este Juzgado, en los cuales el perito valuador designado por la parte actora **Ingeniero \*\*\*\*\*** le otorgó un valor al inmueble hipotecado de **\$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**, y en el dictamen emitido por el perito designado por éste Juzgado **Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO** quien le otorgó al inmueble de referencia un valor de **\$3.086,000.00 (TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; dictamen al cual se sometieron la parte actora al comparecer a la audiencia de remate en primera almoneda y la parte demandada ante la falta de designación de perito de su parte, teniéndosele por perdido el derecho para tales efectos.

De igual manera, se advierte que el apoderado legal de la parte actora exhibió el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha **trece de abril de dos mil veintiuno**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre del demandado \*\*\*\*\***, y que sobre éste obra la inscripción de hipoteca en **primer** lugar a favor de la acreditante **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, hasta por la cantidad de \$1,440,000.00; y en **segundo** lugar, la inscripción de HIPOTECA a favor de la misma acreditante **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA,**



## PODER JUDICIAL

**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** de fecha veintiséis de febrero de dos mil quince, hasta por la cantidad de \$2,100,000.00.

Asimismo, cabe señalar que por auto de **siete de octubre de dos mil diecinueve**, 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**, en su carácter de **cesionaria**, personalidad que se le reconoció en términos de la copia certificada del poder notarial número \*\*\*\*\* de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada **SONIA GARZA GUAJARDO**, Notario Público Suplente en Funciones, adscrita a la Notaría Pública Número treinta y tres, de la cual es Titular el Licenciado GILBERTO FEDERICO ALLEN DE LEÓN; asimismo, mediante escritura número (\*\*\*\*\*) \*\*\*\*\* de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado GUSTAVO GONZÁLEZ FUENTE, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 22 (veintidós), el cual se advierte que contiene el **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, celebrado por una parte por “**BANCA AFIRME**” **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, a la que en lo sucesivo se le designaría como la “**CEDENTE**”, representada por el señor \*\*\*\*\* y por otra parte **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL**

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

VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO, a la que en lo sucesivo se le desinaría como “**CESIONARIA**” representada por la señora \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\*, respecto de entre diversos créditos hipotecarios, el otorgado a la parte demandada.

En virtud de lo anterior, la hoy parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico “La Unión de Morelos”, de fechas **dieciséis y veintiséis de agosto de dos mil veintiuno**, mismas publicaciones que obran debidamente agregadas en actuaciones. Asimismo, en las mismas fechas, se fijaron los edictos ordenados en autos, en los Estrados de este Juzgado, y en las oficinas fiscales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; las cuales obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, previos los trámites de Ley, el día **siete de septiembre 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 la cual compareció el 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** en su calidad de ejecutante y acreedor en segundo lugar de los demandados, conforme al Certificado de Libertad de Gravámenes glosado a los presentes autos, no así la parte demandada ni persona alguna que legalmente los



## PODER JUDICIAL

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

representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados como consta en autos; se concedió media hora para el efecto de que comparecieran postores a la diligencia, y en la que ante la incomparecencia de postor alguno, y ante la manifestación del apoderado legal de la actora Licenciado \*\*\*\*\* , solicitó se adjudicara a favor de su representada el bien inmueble objeto del remate, en la cantidad de \$2,057,333.32 (DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.) que refiere se justifica con la cantidad líquida derivada de la sentencia definitiva de fecha **seis de diciembre de dos mil diecisiete** y su aclaración de **once de diciembre del mismo año**, así como a las cantidades condenadas en el diverso expediente **326/2016**, cuyas copias certificadas de tuvieron por exhibidas en tiempo y forma mediante escrito de cuenta **6655**, de las cuales se advierte la resolución dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el Toca Civil número **848/2018-19** que **confirma** la sentencia definitiva de **veintiuno de agosto de dos mil ocho**, dictada en el diverso expediente número **326/2016** relativo al juicio Especial Hipotecario, promovido por **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO** contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Primer Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, la cual se encuentra exhibida en copia certificada en los presentes autos, así como la resolución de fecha **veintiuno de junio de dos mil diecinueve**, dictada en el amparo directo **23/2019** por el Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, en la cual se **niega el amparo a \*\*\*\*\* y**

\*\*\*\*\* y el auto de **veintiséis de agosto de dos mil diecinueve**, en el que se acusa de recibo la ejecutoria del mencionado amparo; juicio en el cual se condenó a los demandados al pago de la cantidad de **\$1,359,294.94 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 94/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**; al pago de la cantidad de **\$47,227.84 (CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS 84/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** generados al día treinta de junio de dos mil dieciséis **más los intereses ordinarios** que se siguieran generando hasta la total conclusión del presente asunto; al pago de la cantidad de **\$60.40 (SESENTA PESOS 40/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios** generados al día treinta de junio de dos mil dieciséis, **más los intereses moratorios** que se siguieran generando hasta la total conclusión del presente asunto; al pago de la cantidad de **\$2,948.70 (DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **Comisión de pago tardío** en términos de lo pactado en la cláusula quinta del contrato base de la acción, generadas al día 30 de junio de 2016, **más las comisiones por pago tardío que se siguieran generando** hasta la total conclusión del presente asunto; al pago de la cantidad de **\$597.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **Comisiones por administración de crédito**, en términos de lo pactado en la cláusula quinta del contrato base de la acción, generadas al día 30 de junio de 2016, **más las comisiones que se siguieran generando** hasta la total conclusión del presente asunto; al pago de la cantidad de



## PODER JUDICIAL

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

**\$95.52 (NOVENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.)** por concepto de IVA de **COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO**, en términos de lo pactado en la cláusula quinta del contrato base de la acción, generadas al día 30 de junio de 2016, más el IVA de comisiones de administración de crédito que se siguieran generando hasta la total conclusión del presente asunto; así como al pago de la cantidad de **\$294.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de seguro de interiores y de **\$2,038.96 (DOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de seguro de vida, en términos de lo pactado en la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, generadas al día 30 de junio de 2016, más los gastos que por estos dos conceptos se siguieran generando hasta la total conclusión del presente asunto; todo lo anterior **previa liquidación que para tal efecto se realizara en ejecución de sentencia**, en los términos pactados por las partes en el contrato base de dicha acción, cantidades anteriores que hacen un total de **\$1,412,557.36 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 36/100 M.N.)**; asimismo, adujo que al aparecer en el certificado de gravámenes como segundo acreedor y corresponder a la misma persona en que recae el ejecutante, es decir **FACTORAJE AFIRME, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO** cesionaria de **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, solicitando se tomen en consideración dichas cantidades a efecto de justificar las cantidades líquidas por la adjudicación de

\$2,057,333.32 (DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.), que corresponde a las dos terceras partes del valor pericial que sirvió de base para la presente almoneda.

Ahora bien, es importante destacar que si bien mediante sentencia interlocutoria de **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, se aprobó parcialmente la planilla de liquidación presentada por la parte actora hasta por la cantidad de \$147,453.25 (ciento cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos 25/100 M.N.), por concepto de **interés ordinarios** generados del veintiocho de junio de dos mil dieciséis al veinticinco de junio de dos mil diecinueve y la cantidad de \$294.906.49 (doscientos noventa y cuatro mil novecientos seis pesos 49/100 M.N.), la cual constituye el interés moratorio del veintiocho de junio de dos mil dieciséis al veinticinco de junio de dos mil diecinueve; sin embargo, atendiendo a que en los autos del juicio de amparo **424/2021-II**, se concedió la **suspensión definitiva** del acto reclamado para el efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado que guardaban, esto es, que no se ejecutara la resolución emitida el treinta de marzo de dos mil veintiuno, en el incidente de liquidación antes mencionado; por ello, atendiendo las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la parte actora y acreedor, únicamente es de tomarse en consideración en el presente remate, las cantidades líquidas a las cuales han sido condenados los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** tanto en el juicio principal, como en el diverso expediente **326/2016**, radicado ante el Juzgado



## PODER JUDICIAL

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

Primero civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, y que han sido precisadas con antelación, misma que una vez sumadas, ascienden a la cantidad de **\$1,933,198.39 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 39/100 M.N.)**.

En las relatadas consideraciones, y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **748** fracción **VII** del ordenamiento legal antes citado, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta; se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos; se hizo saber a la parte demandada la fecha del remate; y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley; **resulta procedente aprobar el remate** el inmueble que de acuerdo a las constancias que obran en autos se identifica como: **\*\*\*\*\***, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico **\*\*\*\*\***, adjudicándose a favor de la parte actora **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, únicamente por la cantidad de **\$2,057,333.32 (DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**, que resulta de las dos terceras partes del valor del inmueble.

Ahora bien, tomando en consideración que de acuerdo al avalúo rendido por el perito designado por este Juzgado, en donde le otorgó un valor al inmueble objeto del presente remate por la cantidad de **\$3.086,000.00 (TRES MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y que dicho inmueble fue adjudicado al actor en la cantidad de **\$2,057,333.32 (DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**, y atendiendo a las cantidades a las cuales han sido condenados los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** tanto en el juicio principal, como en el diverso expediente **326/2016**, radicado ante el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, cuyo total ascienden a la cantidad de \$1,933,198.39 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 39/100 M.N.); de la operación aritmética de resta entre ambas cantidades, resulta un **remanente** a favor de la parte demandada por la cantidad de **\$124,134.93 (CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N.)**; por lo tanto, **requiérase** a la parte actora, para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS** exhiba la cantidad por concepto de remanente que tiene a favor la parte demandada, y una vez realizado dicho pago quede a disposición de los demandados, el remanente a su favor, debiéndolo recoger el día y hora hábil que las labores de este Juzgado así lo permitan; **apercibiéndole** a la parte actora que en caso de exhibir tal cantidad, no tendrá eficacia jurídica la adjudicación aprobada en esta sentencia.



## PODER JUDICIAL

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

Bajo este contexto, en términos de lo previsto por el dispositivos **752** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, una vez exhibido el pago por la cantidad antes citada, y habiendo causado ejecutoria esta resolución, **requiérase a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, a efecto de que en el plazo de **cinco días** comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación respectiva a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, **apercibiéndoles** que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo previsto por los artículos **96** fracción **III**, **99**, **746**, **748** fracciones **VI y VII y 752** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse, y así se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Se aprueba el Remate en Primera Almoneda del bien inmueble hipotecado a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en consecuencia,

**SEGUNDO:** Una vez que se haga pago del **remanente** a favor de la demandada por la cantidad de **\$124,134.93**

(CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N.) adjudíquese a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, el bien inmueble rematado, hasta por las dos terceras partes del valor del inmueble, es decir por la cantidad de **\$2,057,333.32 (DOS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)** respecto del bien inmueble identificado y ubicado en **\*\*\*\*\***, **IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO \*\*\*\*\***, **CON SUPERFICIE DE \*\*\*\*\***, el cual como ya se dijo se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de **\*\*\*\*\***, **bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\***.

**TERCERO:** Una vez hecho el pago de la parte actora relativo al remanente determinado a favor de la parte demandada y habiendo causado ejecutoria esta resolución; **requiérase a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, a efecto de que en el plazo de **cinco días** comparezca ante el Notario Público que al efecto designe la actora, a otorgar la escritura de adjudicación respectiva a favor de **FACTORAJE AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, **apercibiéndoles** que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía en términos de lo previsto por



## PODER JUDICIAL

el dispositivos **752** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**CUARTO.-** Se **apercibe** a la actora que en caso de no cubrir con el **remanente** a favor de la parte demandada, es decir la cantidad de **\$124,134.93 (CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N.)**, dentro del término de **DIEZ DÍAS**, no tendrá eficacia jurídica la adjudicación aprobada en esta sentencia.

**QUINTO.-** Una vez realizado el pago por la actora, queda a disposición de los demandados, el remanente a su favor, debiéndolo recoger el día y hora hábil que las labores de este Juzgado así lo permitan.

**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 su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.