



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver respecto de la Aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, seguido en el Juicio Especial Hipotecario, promovido ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable** contra ***** en su carácter de acreditada y garante hipotecaria, registrado bajo el número **312/2013**, radicado en la Segunda Secretaría;

RESULTANDOS:

ANTECEDENTES.-

1.- Con fecha **cuatro de abril del dos mil diecinueve**, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio, en la que se acreditó la acción hecha valer y se decretó el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecario celebrado entre las partes y fundamentalmente condenó a la demandada ***** , **mediante resolutive segundo**, al pago de la cantidad de **\$***** (****** por concepto de suerte principal o capital vencido que comprendió el periodo del uno de noviembre del dos mil cinco, al treinta y uno de enero del dos mil trece, **en su resolutive tercero** condenó al pago de la cantidad de **\$***** (*****)** por concepto de intereses ordinarios generado al treinta y uno de octubre del dos mil cinco; **en el resolutive cuarto** condenó al pago de la cantidad de **\$***** (*****.)**, por concepto de intereses moratorios adeudados del uno de noviembre del dos mil cinco al treinta y uno de octubre del dos mil trece;

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

misma que por auto de fecha veintiséis de abril del dos mil diecinueve, se declaró que causo ejecutoria.

PREPARACIÓN DE REMATE

2.- Mediante acuerdo de veintinueve de mayo del dos mil diecinueve, se le tuvo a la parte demandada por perdido el derecho para designar perito de valuación, por lo que dicha pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito de este Juzgado, asimismo se le tuvo a la parte actora por conforme con el dictamen emitido por este Juzgado, y dado que en el certificado de Libertad de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, apareció ***** en su carácter de posesionario del bien inmueble que nos ocupa, se ordenó dar vista a la parte actora y demandada para que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

3.- En proveído de diez de julio del dos mil dieciocho, se ordenó notificar al acreedor *****, para que dentro del plazo de CINCO DIAS manifestara lo que a su derecho correspondiera e interviniera en el acto del remate, asimismo se le requirió para que señalara domicilio dentro esta jurisdicción, con el apercibimiento que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones serían por boletín Judicial, de igual forma se le requirió para que designara perito valuador de su parte si a su derecho conviniera, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo se le tendría por conforme con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado. (Notificación a acreedor *****practicada el veintitrés de agosto del dos mil diecinueve.).



PODER JUDICIAL

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

4.- Mediante acuerdo de cuatro de septiembre del dos mil diecinueve, se le tuvo al acreedor ***** por precluído su derecho para designar perito de su parte, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtieran efectos mediante Boletín judicial; estableciéndose que la pericial se perfeccionaría con el dictamen del perito designado por el Juzgado; y por último, se señaló día y hora para el REMATE EN PRIMERA ALMONEDA, sobre el inmueble hipotecado identificado como casa y lote de terreno número ****, de la calle ****, Manzana "*****" de la Unidad Habitacional denominada "*****", ***** , constituido sobre la Fusión practicada sobre los bienes inmuebles identificados como el predio rústico denominado campo nuevo, ubicados en el Municipio de Emiliano Zapata, Estado de Morelos; **con superficie de ciento cuarenta y nueve metros dos centímetros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En ***** como sigue: ***** milímetros, con *****; AL SUR: En **** como sigue: *** con lote ***** y ***** metros, con lote *****;; AL ESTE, En quince metros, con lote **** manzana ***** y AL OESTE, En ***** con Privada ****, inscrito bajo el número de **folio electrónico inmobiliario ******* por lo que se ordenó convocar a postores mediante publicación de edictos, por dos veces de siete en siete días en el periódico de mayor circulación, así como en el Boletín Judicial que edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y dado que el inmueble se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, para que en auxilio de las labores de este Juzgado procediera a fijar los edictos correspondientes en las puertas del Juzgado y en las

oficinas fiscales correspondientes de dicha localidad; sirviendo de postura legal la que cubriera las dos terceras partes de la cantidad de \$***** (***) valor pericial asignado por el perito de este Juzgado; por lo que por auto de veintitrés de octubre del dos mil diecinueve, se le tuvo al actor por exhibidos las publicaciones de los edictos mediante Boletín Judicial y en el periódico "La unión de Morelos"; sin que desahogara dicho remate por lo que por auto en Audiencia de treinta de octubre del dos mil diecinueve, se señaló nuevo día y hora para su desahogo en los términos antes indicados.

5.- Por auto de seis de febrero del dos mil veinte, nuevamente se tuvieron por exhibidos los edictos publicado en el periódico "La Unión de Morelos" de fechas quince y veinticuatro de enero del dos mil veinte, así como en el Boletín Judicial de este Tribunal números 7502 y 7509 de las mismas datas.

6.- Mediante auto de seis de febrero del dos mil veinte, se tuvo por recibido el exhorto del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, en el cual obran las constancias de las publicaciones de los edictos, realizadas en la puerta de la entrada de dicho juzgado con fecha quince y veinticuatro de enero del dos mil veinte, así como las oficinas fiscales del Municipio de Emiliano Zapata, con las mismas datas.

7.- En diligencia de diez de febrero del dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Remate en Primera Almoneda, en la que se hizo constar la presencia de la parte actora ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda**



PODER JUDICIAL

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

Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, así como la incomparecencia de la parte demandada ***** y del acreedor *****, no obstante de haber sido notificados, por lo que transcurrida media hora, se le concedió el uso de la voz al compareciente, quien solicitó se adjudicara el bien inmueble a su favor por la cantidad de \$***** (*****), esto es a razón del 100% del avalúo emitido en auto, por lo que por así permitirlo el estado procesal, en su parte in fine se ordenó reservar la citación para sentencia, hasta en tanto esta autoridad tuviera conocimiento del resultado del juicio de amparo *****, promovido por *****.

8.- En proveído de ocho de noviembre del dos mil veintiuno, y toda vez que en el juicio de Amparo ***** promovido por *****, se dictó sentencia donde se sobreseyó el mismo, misma que causó ejecutoria; atendiendo el estado procesal de los autos, se mandó a traer los mismos **para resolver**; lo que ahora se hace al tenor del siguiente,

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver la solicitud de ejecución forzosa, conforme al artículo **693** fracción **I** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, mismo que dispone lo siguiente:

“Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de

sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional...”

Lo anterior, en virtud de que este Juzgado conoce de la secuela procesal en la que se ha dictado la sentencia definitiva, que mediante la presente solicitud de ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, solicita su ejecución.

Ahora bien, respecto a la **vía** elegida por la parte actora, es la **procedente**, conforme a los artículos **689** y **692** del Código Procesal Civil del Estado, los que en su orden preceptúan:

“Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales: I. Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento; II. Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta; III. La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y, IV. Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.”

“Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: I. Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; II. Sentencias sin autoridad de cosa juzgada; pero respecto de las cuales procede la ejecución provisional, conforme a este Ordenamiento; III. Transacciones y convenios celebrados en autos o en escritura pública y aprobados judicialmente; IV. Sentencias interlocutorias y autos firmes; V. Laudos arbitrales homologados firmes; VI. Títulos ejecutivos o demandas sobre hipotecas o de arrendamiento de inmuebles; VII. De resoluciones que ordenen medidas precautorias con el carácter de provisional; y, VIII. De



PODER JUDICIAL

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

sentencias extranjeras cuya validez haya sido declarada por resolución firme conforme a este Código."

Ya que dichos preceptos y atento a la naturaleza de lo peticionado, es la **vía de apremio** la conducente, ya que guarda relación inmediata con el negocio principal que este Resolutor ha conocido y fallado.

II. Al continuar con el orden establecido, se procede a analizar la legitimación de las partes, examen que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Y para el caso es necesario soslayar el contenido del artículo **690** de la Legislación Adjetiva Civil en vigor, que establece:

"Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado"

Ahora bien, de los autos que integran el expediente principal del cual deriva la vía de apremio en estudio, se desprende la resolución dictada el **cuatro de abril del dos mil diecinueve**, donde se condenó a la demandada *********, **mediante resolutive segundo**, al pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de suerte principal o capital vencido que comprendió el periodo del uno de noviembre del dos mil cinco, al treinta y uno de enero del dos mil trece, **en su resolutive tercero** condenó al pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de intereses ordinarios generado al treinta y uno de octubre del dos mil cinco;

en el resolutive cuarto condenó al pago de la cantidad de \$***** (*****.), por concepto de intereses moratorios adeudados del uno de noviembre del dos mil cinco al treinta y uno de octubre del dos mil trece; misma que por auto de fecha veintitrés de abril del dos mil diecinueve, se declaró que causó ejecutoria.

Determinación anterior que acredita fehacientemente la legitimación activa del ejecutante ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable** y la pasiva de la demandada en vía de apremio *****; esto es así, porque en la especie, el cesionario de los derechos litigiosos, es el titular para ejercitar un derecho, suficiente para justificar su aptitud de ejercicio y legitimación procesal activa, aunado a que la legitimación en la causa, no es motivo de estudio en la vía de apremio que se resuelve, pues la misma ya fue analizada en la sentencia definitiva; por tanto, la parte actora en vía de apremio al imponerse a su cargo la sentencia definitiva, está legitimada para solicitar ejecución de la sentencia definitiva.

III. Por sistemática jurídica se entra al estudio de la ejecución forzosa promovida por ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable** contra *****.

Para ello debemos considerar lo establecido en los artículos **737, 739** y **746** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que en su orden, establecen:



PODER JUDICIAL

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

“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”

“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.”

“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 interesado”.

En ese orden de ideas tenemos que los numerales **747, 748** y **752** de la referida Legislación Adjetiva Civil, en su orden preceptúan:

“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



PODER JUDICIAL

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

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 hicieron, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores."

"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".

"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.



PODER JUDICIAL

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

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."

Considerando que en el presente juicio, se dictó sentencia definitiva en fecha cuatro de abril del dos mil diecinueve, misma que causó ejecutoria mediante auto de veintiséis de abril del año antes citado, por lo que adquirió el carácter de cosa juzgada.

Bajo ese contexto y toda vez que la parte demandada *********, no dio cumplimiento al **resolutivo octavo de la resolución** de la cual se pide la presente ejecución forzosa, esto es, dentro del plazo concedido a la misma, que fue de cinco días para el cumplimiento de lo condenado, misma que causó ejecutoria el veintiséis de abril del dos mil diecinueve, de la sentencia, lo que es acorde a lo estipulado por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que ordena:

"Plazo para el cumplimiento voluntario de la sentencia. El plazo para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución

o convenio que trate de ejecutarse; en su defecto, el plazo para el cumplimiento voluntario será de cinco días. Los plazos se contarán a partir de la fecha en que la resolución sea susceptible de ejecución conforme a las reglas contenidas en el artículo 692 de este Ordenamiento. En los casos de sentencias que condenan a prestación futura, el plazo para el cumplimiento voluntario comenzará a contarse desde que la prestación se haya hecho exigible. Cuando hubiere plazo de gracia, aquél plazo empezará en la fecha en que expire éste, a menos que se dé por vencido de manera anticipada si así lo dispone la ley."

Misma que fue notificada por medio de Bolefín Judicial **7340**, publicada el ocho de abril del dos mil diecinueve, que surtió efectos el nueve del mismo mes y año, se concluye que a la fecha ha transcurrido el plazo concedido sin que la demandada haya dado cumplimiento a la resolución anteriormente citada, por ende, es procedente la presente ejecución.

Ahora bien, tomando en consideración que el presente asunto se trata de ejecución de sentencia (remate y adjudicación en primera almoneda), como ha quedado precisado en el cuerpo de la presente determinación en fecha cuatro de abril del dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva dentro del Juicio Especial Hipotecario promovido por ******* cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, en la que se condenó a *********, al pago de sendas cantidades, ello en el resolutive segundo, tercero y cuarto de la referida resolución.

Previamente al examen de este tema, cabe destacar que al momento de preparar la ejecución



PODER JUDICIAL

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

Forzosa, en el certificado de Libertad de Gravamen, de fecha veintiséis de abril del dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advirtió la inscripción que obra en el apartado de observaciones del tenor siguiente: *"Mediante escrito de fecha 30 de enero del 2018, presentado ante este Instituto el día 31 de enero del presente año; a petición del señor *****en su carácter de poseionario del bien inmueble de la inscripción central; en el cual solicitan a este instituto se realice la presente anotación marginal a efecto de poder asegurar el inmueble y con ello evitar que terceras personas manifiesten haber adquirido derechos sobre el presente inmueble y puedan hacer algún acto traslativo de dominio sobre la propiedad o cualquier otro movimiento. Ya que existe temor fundado por parte del suscrito en el sentido de que existen personas ajenas al inmueble que pretenden sorprender a diversas autoridades judiciales y administrativas y llevar a cabo los actos fraudulentos respecto a su propiedad. Lo anterior se hace constar para los efectos legales a que los haya lugar."*; si bien es cierto, que de dicha anotación no se advierte que al ciudadano *****, le asista el carácter de diverso acreedor hipotecario, este Juzgado ordenó su notificación, la cual se practicó el diecinueve de agosto del dos mil diecinueve, para que compareciera a este juzgado a defender su derechos, sin que lo hubiera hecho, a pesar de haber interpuesto amparo directo bajo el número 1370/2019 ante el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos.

Cabe destacar que en dicho juicio de garantías inicialmente no se concedió al quejoso la suspensión provisional del acto reclamado (falta de emplazamiento a este juicio civil), por no acreditar su interés jurídico, posteriormente el juicio fue sobreseído, por tanto esta autoridad no puede atribuirle al

ciudadano *****el derecho de acreedor, ni el de posesionario, pues no acredita con documento alguno la titularidad o posesión del bien inmueble materia de la litis.

Puntualizado lo anterior, cabe destacar que en audiencia de remate en primera almoneda desahogada el diez de febrero del dos mil veinte, únicamente compareció ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, por lo que transcurrida media hora, en uso de la palabra que se concedió a la parte actora, quien solicitó la adjudicación del inmueble en controversia, sobre el *****% (*****), esto es por la cantidad de \$**** (*****) valor pericial asignado por el perito de este Juzgado;, al no comparecer el demandado, ni postores a dicha diligencia.

Por lo que se advierte que se encuentran cumplidas todas y cada una de las exigencias y requisitos establecidos en la Codificación Procesal Civil, toda vez que de autos se desprende que obra el peritaje del bien inmueble hipotecado identificado *casa y lote de terreno número *****s, de la calle ******, Manzana “*****” de la Unidad Habitacional denominada “*****”, *****], *constituido sobre la Fusión practicada sobre los bienes inmuebles identificados como el predio rústico denominado campo nuevo, ubicados en el *****;* **con superficie de ***** metros ***** cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En **** metros ***** milímetros como sigue: cinco metros **** milímetros, con *** y ***z



PODER JUDICIAL

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

metros **** centímetros, con Privada *****; AL SUR: En **** metros como sigue: **** metros con lote **** y *****s metros, con lote *****; AL ESTE, En **** metros, con lote ****; y AL OESTE, En ***** metros ***** centímetros con **, inscrito bajo el número de **folio electrónico inmobiliario ****.

Asimismo, sirvió de postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$**** (****.) valor pericial asignado por el perito de este Juzgado; valor pericial asignado por el perito de este Juzgado, que haciendo una operación aritmética las dos terceras partes, arroja la cantidad de \$**** (*****.); en atención al auto de veintinueve de mayo del dos mil diecinueve, donde se hizo efectivo el apercibimiento decretado a las partes teniéndoseles **por conformes con el dictamen que emitiera el perito del juzgado**, dictamen que fue emitido el día quince de mayo del dos mil trece y ratificado el veintiuno de mayo del dos mil trece, (obra a foja 158 a 166); de igual manera constan en autos los edictos correspondientes publicados en el periódico **“La Unión de Morelos”** de fechas quince de enero y veinticuatro ambas del mes de enero del dos mil veintiuno, así como los publicados en Boletín Judicial número **7502** y **7509** con las mismas datas; y dado que el inmueble que nos ocupa se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado es que se ordenó las publicaciones de los edictos en la puerta de la entrada de dicho juzgado, así como las oficinas fiscales del Municipio de Emiliano Zapata, las cuales ambas fueron fijadas con fechas quince y veinticuatro de enero del dos mil veinte; y por último obra el certificado de libertad de gravamen expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintiséis de abril del dos mil

diecinueve (foja 172 a 173), documental en el que no se advierte la existencia de acreedores diversos o gravámenes, salvo la anotación relativa a *****, sin que el mismo compareciera a este Juzgado a defender su interés legítimo en caso que lo tuviera en el presente juicio.

Por lo anterior, se decreta **procedente aprobar el remate en primera almoneda** del bien inmueble identificado como casa y lote de terreno *****, de la ***, Manzana "*****" de la Unidad Habitacional denominada "*****", *****, constituido sobre la Fusión practicada sobre los bienes inmuebles identificados como el predio rústico denominado campo nuevo, ubicados en el Municipio de *****; **con superficie de ****metros ***** centímetros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En ***** metros novecientos **** milímetros como sigue: **** metros ** y **** milímetros, con calle **** y **** metros ***** centímetros, con Privada ****; AL SUR: En ***** metros como sigue: ***** metros con lote ***** y ***** metros, con lote ***** manzana *****;; AL ESTE, En ***** metros, con lote ***** manzana *****; y AL OESTE, En ***** metros ***** centímetros con Privada ******, inscrito bajo el número de **folio electrónico inmobiliario *******, basándose en el valor pericial asignado por el perito en materia de valuación Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, designado por este juzgado, correspondiente a la cantidad de **\$***** (*****)**; luego entonces, es procedente aprobar el remate en primera almoneda y adjudicar el referido bien inmueble a favor de la parte actora ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, hasta



PODER JUDICIAL

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

por el importe de \$***** (*****) valor pericial asignado por el perito de este Juzgado; por tanto, en caso de existir un remanente a favor de la actora, se dejan a salvo de ésta los derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Consecuentemente, Requírase a la **demandada** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que surta efectos la presente resolución, comparezca ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora, con el **apercebimiento** al demandado que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

Asimismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.**

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 99, 104, 105, 106, 741, 746, 747, 748, 752 de la Legislación Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la cuestión planteada y la vía elegida es la correcta, en términos de los considerandos **I** y **II** de este fallo

SEGUNDO. Se declara procedente la **Ejecución Forzosa (aprobación de remate en primera almoneda)** promovido por ******* cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable** contra *********; en consecuencia,

TERCERO. Se **APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble en litigio identificado como *casa y lote de terreno número dos, de la calle ******, Manzana *“*****”* de la Unidad Habitacional denominada *“*****”*, *******, *constituido sobre la Fusión practicada sobre los bienes inmuebles identificados como el predio rústico denominado campo nuevo, ubicados en el Municipio de ******; **con superficie de ciento cuarenta y nueve metros dos centímetros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En ******metros ***** milímetros como sigue: **** metros ***** milímetros*, con calle ******* y ****** metros ***** centímetros*, con Privada ******* AL SUR: En doce metros como sigue: seis metros con lote trece y seis metros, con lote once manzana uno,; AL ESTE, En quince metros, con lote cuatro manzana uno; y AL OESTE, En ****** metros ***** centímetros* con Privada *******, inscrito bajo el número de **folio electrónico inmobiliario *******, en el cien por ciento (******%*) del valor pericial asignado por el perito del Juzgado y fincado a favor de la parte actora ******* cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable** es decir, en la cantidad de



PODER JUDICIAL

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

§***** (*****) valor pericial asignado por el perito de este Juzgado.

CUARTO. Requírase a la demandada para que dentro del plazo de **cinco** días contados a partir de que surta efectos la presente resolución, comparezca ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Se dejan a salvo sus derechos de la parte actora, en caso existir un remanente a su favor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponden.

SEXTO. Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora ***** **cesionario de los derechos litigiosos de Recuperadora de deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERÓNICA NÁJERA VASA**, que certifica y da fe.

VVA/VCO*