



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Jiutepec, Morelos, a los dieciocho días de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **689/2018** de la Segunda Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado ***** y *****, en su carácter de apoderados legales del ******* en contra de *******, para resolver respecto de la adjudicación solicitada por ******* a través de su apoderado legal, en audiencia de **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA**, y:

RESULTANDOS:

Antecedentes. De las constancias que obran dentro de los autos que integran el presente juicio, se desprende lo siguiente:

1.- SENTENCIA DEFINITIVA DEL PRESENTE JUICIO.- Mediante sentencia definitiva de *cuatro de noviembre de dos mil diecinueve*, se resolvió el fondo del presente juicio condenándose a la demandada ******* al pago de la suerte principal y accesorios.

2.- DEFINITIVIDAD.- Por auto de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se declaró que la sentencia dictada en el juicio que nos ocupa, había causado ejecutoria.

ANTECEDENTES DE LA EJECUCIÓN

1.- PRECLUSIÓN DE DERECHO PARA DESIGNAR PERITO. En auto de quince de enero del dos mil veinte, se le tuvo a la parte demandada por precluido su derecho de señalar perito de valuación por su parte y por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por este juzgado en materia de valuación, asimismo se ordenó dar vista a la actora para que designará perito de su parte.

2.- ACEPTACIÓN DE CARGO. Con fecha veintisiete de febrero del dos mil veinte, el Licenciado Jorge Lizarraga Trujillo, perito designado por este Juzgado acepto y protesto el cargo conferido.

3.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN.- En auto de seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo por exhibido el certificado de gravamen del inmueble hipotecado en el asunto que nos ocupa, documental que se tuvo por **actualizada** en auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno.

4.- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN. Mediante sentencia Interlocutoria de once de noviembre de dos mil veinte, se resolvió el incidente planteado por la parte actora, respecto a la actualización de las cantidades a que fue condenada por concepto de comisión por cobranza, comisión por autorización de crédito diferido, intereses moratorios e impuesto al valor agregado (IVA).

5.- EXHIBICIÓN DE DICTAMEN EN MATERIA DE VALUACIÓN. Por auto de uno de octubre del dos mil veinte, se tuvo por rendido el dictamen en materia de valuación rendido por el Licenciado Jorge Lizarraga Trujillo, perito designado por este Juzgado.

6.- JUNTA DE PERITOS.- El dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se desahogó la junta de peritos, respecto el peritaje en materia de valuación rendido en juicio.

7.- ACTUALIZACIÓN DE DICTAMEN DE VALUACIÓN.- Por auto de nueve de julio del dos veintiuno, se tuvo por exhibido el dictamen de valuación rendido por el perito designado por este Juzgado, Licenciado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**.

8.- ACTUALIZACIÓN DE CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN.- Por auto de veintidós de junio del dos mil veintiuno, se tuvo por exhibida la actualización del certificado de libertad o de gravamen respecto del inmueble materia del remate.

9.- AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA.- En audiencia de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, *** a través de su apoderado legal, se le tuvieron por exhibidos los edictos para dar publicidad al procedimiento de ejecución que nos ocupa, respecto la primera almoneda, asimismo solicito fecha para



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

segunda almoneda para el presente asunto, por tanto, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de remate en segunda almoneda respecto del bien inmueble en hipoteca sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad que sirvió como postura legal con rebaja de un veinte por ciento de la tasación.

10.- PUBLICIDAD PARA REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA.- Por auto de nueve de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por conducto de su apoderado legal exhibiendo las publicaciones realizadas en el Boletín Judicial que edita este H. Juzgado, así como las realizadas en el periódico "La Unión de Morelos" de fechas veinte y veintinueve de octubre del año que transcurre.

11.- AUDIENCIA DE REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA.- En audiencia de *nueve de noviembre de dos mil veintiuno*, ***a través de su apoderado legal, solicito la adjudicación del inmueble hipotecado a su favor, por lo que una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos para emitir la resolución correspondiente, y la cual se hace al tenor siguiente, y:

CONSIDERANDOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver la solicitud sometida a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y 693 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, este último que refiere:

..."ARTICULO 693.- 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...."

De lo anterior, se advierte que es competente el juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria.

El procedimiento que nos ocupa, se basa en la sentencia emitida el **cuatro de noviembre de dos mil diecinueve**, consecuentemente, este Juzgado resulta competente para conocer sobre la adjudicación solicitada, al haber conocido la primera instancia, sin que pase desapercibido para este juzgado la sentencia interlocutoria en ejecución de sentencia dictada con fecha once de noviembre del dos mil veinte.

Determinación que causo ejecutoria mediante auto de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve**.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA. Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los numerales siguientes del Código Procesal Civil, que disponen:

..."**ARTICULO 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.

ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada;

ARTÍCULO 694.- Ejecución directa. Procederá la ejecución directa en los casos en que la Ley o la resolución que se ejecute lo determine.

ARTICULO 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..."

Por tanto, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, en términos del numeral 633 de la Ley Procesal de la materia.

III.-LEGITIMACIÓN. Se debe establecer la legitimación de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, disertación que se encuentra contemplada en los artículos 191 y 690 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo sustenta la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época Registro: 189294 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001
Materia(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206
Página: 1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En el caso particular, por cuanto a la **legitimación activa y pasiva** de las partes, se encuentra debidamente acreditada con las siguientes actuaciones y documentales:

1.- SENTENCIA DEFINITIVA DEL PRESENTE JUICIO.- Mediante sentencia definitiva de *cuatro de noviembre de dos mil diecinueve*, se resolvió el fondo del presente juicio, condenándose a la demandada *** al pago de la suerte principal y accesorios.

2.- DEFINITIVIDAD.- En auto de *veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve*, se declaró que la sentencia que resolvió el fondo del asunto causo ejecutoria.

3.- CERTIFICADO DE GRAVAMEN.- Expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha ***, se desprende, que el inmueble objeto del procedimiento del remate que nos atiende, solo cuenta con la notación del derecho real de hipoteca materia de este juicio.

Documentales e instrumental de actuaciones a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, con las cuales se acredita fehacientemente la legitimación activa de ***a través de su apoderado legal al ejercer un derecho suficiente determinado en las resoluciones pronunciadas en el asunto que nos ocupa.

De igual manera, se acredita la legitimación pasiva de *** al ser la persona que le corresponde satisfacer el derecho reclamado por la parte actora.

IV.- MARCO JURÍDICO APLICABLE. Resulta aplicable la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 14, 16, y 17
- Del Código Procesal Civil numerales 630, 738, 740, 746, 747, 748, 750 y 752.

Los anteriores preceptos legales, establecen 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 al 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 y la publicación de los edictos para dar difusión al remate.

V.-ESTUDIO DE LA ADJUDICACIÓN.- En el caso, en audiencia de *nueve de noviembre de dos mil veintiuno*, se celebró el remate en segunda almoneda respecto el siguiente bien inmueble: *****, con la casa habitación y demás construcciones en él existentes, ubicado en ***, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico ***.**

Ahora bien, disponen los artículos 633 en correlación con los diversos 737 y 739 todos del Código Procesal Civil, que en la ejecución de sentencia del juicio hipotecario se mandará proceder al remate de los bienes gravados, previo avalúo realizado mediante determinación del valor por los peritos que se designen.

En el presente asunto, obra en autos el dictamen realizado por el perito valuador designado por este Juzgado, Licenciado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO** al cual, se le otorga valor probatorio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, ello en virtud que las partes fueron omisas en impugnar dicho estudio.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Pericial de la cual, se advierte que el inmueble hipotecado en el presente asunto, tiene un valor de: **\$2,090,000.00 (DOS MILLONES NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).**

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2012169 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 32, Julio de 2016, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: IX.2o.C.A.1 C (10a.) Página: 2190

PRUEBA PERICIAL EN VALUACIÓN DE BIENES EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. CUANDO EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA UNA DE LAS PARTES NO DESIGNE PERITO, Y DICHA CIRCUNSTANCIA NO ESTÁ PREVISTA EN EL APARTADO RELATIVO DEL CÓDIGO DE COMERCIO, DEBE APLICARSE EL DIVERSO ARTÍCULO 1253 DE DICHO ORDENAMIENTO Y NO LAS DISPOSICIONES DE LA LEGISLACIÓN LOCAL RESPECTIVA.

El artículo 1253, fracción VI, párrafo primero, del Código de Comercio (reformado el 17 de abril de 2008 y vigente a partir del 16 de julio del mismo año), es aplicable al juicio ejecutivo mercantil, en la etapa de ejecución, en lo concerniente a la designación de peritos en materia de valuación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 1410 del propio ordenamiento pues, conforme a aquel precepto, en el caso de que una de las partes en el juicio no designe perito, se le tendrá por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito de la contraria y únicamente en el caso de que los peritos de ambas partes no rindan su dictamen dentro del término concedido, el Juez designará en rebeldía un perito único, que lo rendirá en el plazo ahí establecido. Lo anterior, atento a que en los artículos 1410, 1411 y 1412, vigentes hasta el 10 de enero de 2014, del citado código que rigen la etapa de ejecución de sentencia en el juicio ejecutivo mercantil, no se prevé el supuesto en que una de las partes no designe al perito que le corresponde; de ahí que debe acudir al numeral 1253 invocado, sin que sea obstáculo que se encuentre contenido en el libro quinto denominado: De los juicios mercantiles, título primero, intitulado: Disposiciones generales, capítulo XV llamado: De la prueba pericial, pues se trata de una prueba pericial en valuación de un bien inmueble, además, por disposición del

artículo 1054 del mencionado ordenamiento, los juicios mercantiles se rigen por las disposiciones del libro quinto señalado y de manera supletoria, primero por el Código Federal de Procedimientos Civiles o, en su defecto, por el Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que, en este caso, no procede la aplicación supletoria de las disposiciones de la legislación local, pues no es la etapa en la que el juicio mercantil se encuentre, el motivo determinante de la norma a la que hay que acudir, sino la figura jurídica de que se trate, en el caso, prueba pericial en valuación de bienes.

De igual manera, se encuentran glosados el certificado de libertad o de gravamen ****, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio en la presente determinación, con los cuales, se acredita que el bien inmueble hipotecado se encuentra registrado a nombre de *** derecho real de hipoteca reclamado en el presente juicio.

También se advierte que en audiencia celebrada con fecha *veintitrés de agosto de dos mil veintiuno*, se señaló fecha para el **REMATE EN SEGUNDA ALMONEDA** determinando como valor del inmueble hipotecado las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado de forma común por las partes, con rebaja de un veinte por ciento de la tasación, asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley; por lo que la parte ejecutante publicó los edictos respectivos, los cuales obran agregados en actuaciones, en auto de *nueve de noviembre de dos mil veintiuno*.

Además se fijaron los edictos en las puertas de este Juzgado y en la receptoría de rentas, como se desprende de las razones de ***, emitidas por la Fedataria de Adscripción.

Por ende, se tiene por cubierto el requisito de previa publicidad al remate en el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas que se cita:

*Época: Novena Época Registro: 176850 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Federación y su Gaceta Tomo XXII, Octubre de 2005 Materia(s): Civil Tesis: IX.1o.85 C Página: 2479

REMATE DE INMUEBLES EN MATERIA MERCANTIL. LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS CONVOCANDO POSTORES EN SUBASTA PÚBLICA NO ESTÁ SUJETA A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, SINO A LAS FORMALIDADES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1411 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

La venta forzosa de inmuebles está regulada por disposiciones de orden público que concilian el interés del acreedor para que se le pague en contra de la voluntad del dueño, dado que ante su incumplimiento, existe una sentencia que así lo declara y le condena; con el interés de la sociedad en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo; así como la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios. De modo que la publicación de edictos convocando a postores en subasta pública, debe hacerse siempre con las formalidades previstas en el artículo 1411 del Código de Comercio, y no puede quedar a la voluntad de las partes.

Consecuentemente, el nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la diligencia de **REMATE DE SEGUNDA ALMONEDA** con las formalidades previstas en el Código Procesal Civil, sin que haya concurrido postor alguno, compareciendo ***a través de su apoderado legal, solicitando se le adjudicará el inmueble sujeto a remate, en las dos terceras partes del valor asignado por el perito designado, menos el veinte por ciento de la tasación.

Ahora bien, de la sentencia emitida el cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, se advierte que *** fue condenada a lo siguiente:

ADEUDO
\$902,486.22 (NOVECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N), por concepto de suerte principal .
\$27,394.96 (VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 96/100 M.N), por concepto de intereses ordinarios .

\$1,495.00 (UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N), por concepto de comisión por autorización del crédito diferido.
\$1,060.80 (UN MIL SESENTA PESOS 80/100 M.N), por concepto de comisión por cobranza.
\$169.71 (CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS 71/100 M.N), por concepto de impuesto al valor agregado IVA.
\$13,522.25 (TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS 25/100 M.N), por concepto de intereses moratorios.

TOTAL: \$946,128.94 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 94/100 M.N.)

Asimismo, mediante sentencia interlocutoria de once de noviembre del dos mil veinte, fue condenada a lo siguiente:

ADEUDO
\$275,345.46 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 46/100 M.N), por concepto de actualización de comisión por cobranzas, comisión por autorización de crédito, intereses moratorios e impuesto al valor agregado.

Por lo que la suma total de ambas cantidades asciende a **\$1,221,474.04 (UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 04/100 M.N.).**

Con lo anterior, se acredita el derecho reclamado por ***a través de su apoderado legal en el presente juicio.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de segunda almoneda en términos de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 748 del Código Procesal Civil, **se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado a favor de ***a** través de su apoderado legal, en la **cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, menos el veinte por ciento de la tasación** esto es, la cantidad de **\$1,114,666.67 (UN MILLÓN CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N).**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuántía que se determina de la siguiente manera: el valor pericial del inmueble objeto del presente procedimiento corresponde a: **\$2,090,000.00 (DOS MILLONES NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, siendo dos terceras partes de la anterior cantidad: **\$1,393,333.33 (UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N)** menos el veinte por ciento tenemos: **\$1,114,666.67 (UN MILLÓN CIENTO CATORCE MIL SESISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N.)**.

Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada *** un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe ***a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, la titular del Juzgado firmará en su rebeldía.

Atendiendo además a lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto del presente remate, exclusivamente respecto el presente juicio, mismo que aparece en el certificado de libertad o de gravamen exhibido en auto, expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor de *****.

Consecuentemente, una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

VI.- RESERVA DE DERECHOS.- Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

VII.- PLAZO DE TOLERANCIA PARA LA EMISIÓN DE LA PRESENTE SENTENCIA. Finalmente, se hace constar que en la emisión de la presente determinación atendiendo a la carga de trabajo que impera en el juzgado, se procedió a hacer uso del plazo de tolerancia previsto por el artículo 102 del Código Procesal civil en vigor, de aplicación supletoria a la ley de la materia de conformidad con el artículo 1054 del Código de Comercio en Vigor.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 96 fracción III, 99, 104, 105, 125, 126 y 129 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver interlocutoriamente el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación en el presente asunto.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate del inmueble materia de este procedimiento, por ende:

TERCERO.- Se aprueba en definitiva la adjudicación del bien inmueble hipotecado denominado: *****, con la casa habitación y demás construcciones en él existentes, ubicado en ****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****, en la cantidad resultante de dos terceras partes del valor pericial, menos el veinte por ciento esto es, la cuantía de **\$1,114,666.67 (UN MILLÓN CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 M.N).**

CUARTO.- Consecuentemente, en términos del numeral 752 del Código Procesal Civil, se le concede a la parte demandada *******, un plazo de **TRES DÍAS** contados a partir de que quede firme la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

presente sentencia, a fin de que, comparezca ante el Notario que designe ***, a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibiéndole que de no hacerlo así, éste H. Juzgado firmará en su rebeldía.

QUINTO.- Atendiendo además a lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en correlación con el numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos, se ordena cancelar el gravamen existente sobre el bien inmueble objeto del presente remate, exclusivamente respecto el presente juicio, mismo que aparece en los certificados de libertad o de gravamen que obran en autos, expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a favor de *****, consecuentemente:

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente determinación se ordena girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del presente remate.

SÉPTIMO.- Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral 762 del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Licenciada **ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ MAXINEZ ECHEVERRIA**, con quien actúa y da fe.

AAD/Mraa*