

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **36/2017**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el **Licenciado *******, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, ahora su cesionario *********, contra *********, 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, del Remate en Primera Almoneda**, y;

R E S U L T A N D O :

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

“PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo señalado en el considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de apoderado legal, probó la procedencia de su acción, contra *********, quienes al no comparecer a juicio no opusieron defensas ni excepciones, siéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena a la parte demandada *********, a pagar la cantidad de **\$236,164.76 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 76/100**

M.N.), por concepto de Capital Vencido del Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha treinta y uno de marzo del dos mil.

CUARTO. Se condena a la parte demandada *****; al pago de los intereses ordinarios a razón del **6% (SEIS POR CIENTO)** anual, vencidos y los que se sigan originando hasta la total conclusión del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por los razonamientos expuestos en el considerando cuarto de la presente resolución.

QUINTO. Se **condena** a la parte demandada *****; al pago de los intereses moratorios a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO)** anual, vencidos y los que se sigan originando hasta la total conclusión del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por los razonamientos expuestos en el considerando cuarto de la presente resolución.

SEXTO. Se absuelve a los demandados de la prestación reclamada en el inciso **d)** del escrito inicial de demanda, por las consideraciones expuestas en el considerando cuarto de la presente resolución.

SÉPTIMO. Se concede a la parte demandada *****; un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que den cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

OCTAVO. Se condena a los demandados al pago de gastos y costas, de la presente instancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

Tal y como se desprende de autos, la sentencia referida causó ejecutoria mediante auto dictado el día **veinticinco de enero de dos mil dieciocho.**

2.- Por auto de **veintiocho de agosto de dos mil veinte** y **aclaración** de fecha siete de septiembre de dos mil



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

PODER JUDICIAL

veinte, se tuvo a *****, apersonándose al presente juicio en su carácter de **cesionario** de la persona moral RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, S. DE R.L. DE C.V., personalidad que se tuvo por acreditada en términos de la escritura pública ***** de veintinueve de febrero de dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, mediante el cual se hizo constar el **Contrato de cesión onerosa de créditos derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos** que celebraron de un aparte **“RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo **“EL CEDENTE”**, representada por **“ZENDERE HOLDING I”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, y de otra el señor *****, en lo sucesivo **“EL CESIONARIO”**, y por ser procedente a derecho y toda vez que existe un cambio de calidad de parte por haber transferido el derecho controvertido; en consecuencia, se tuvo como parte actora a ***** por haber adquirido el interés jurídico y en términos de lo dispuesto por el artículo **183** fracción **IV** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ordenándose dar vista a la parte **demandada** para que en el plazo legal de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo se le tendría por perdido el derecho para tal efecto, **ordenándose** realizar las anotaciones correspondientes en el libro de Gobierno que se lleva en este Juzgado, de igual manera se procediera al cambio de carátula con los datos correspondientes.

3.- Por auto de **seis de octubre de dos mil veinte**, recaído al escrito de cuenta **4470**, signado por *********, en su carácter de cesionario de la persona amoral **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA S. DE R.L. DE C.V.** en el presente asunto, se tuvo a este último promoviendo **ejecución forzosa** de la sentencia definitiva de **doce de diciembre de dos mil diecisiete**, en cumplimiento al resolutivo **tercero**, y toda vez que por auto de **treinta y uno de enero de dos mil diecisiete**, se designó como perito de este Juzgado al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, no fue procedente tener a este último como perito de la parte actora, por lo que se ordenó requerir a la parte **actora y demandada** para que dentro del plazo legal de **tres días** designaran perito en materia de Valuación, **apercibiéndoles** que de no hacerlo en el plazo antes mencionado, **el avalúo se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado.** Por último, tomando en cuenta que el arquitecto **Aurelio Toledo Velasco** no ha aceptado y protestado el cargo conferido en términos del auto de **treinta y uno de enero de dos mil diecisiete**, ordenando requerir a dicho perito para que en el plazo legal de **tres días** compareciera ante la tercera secretaría de este Juzgado, para efecto de que aceptara y protestara el cargo conferido y se encontrara en condiciones de emitir su dictamen, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se haría acreedor a una multa de **veinte** unidades de medida de actualización por desacato a una mandato judicial.

4.- Con fecha **veintitrés de octubre de dos mil veinte** se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado por auto de **seis de octubre del año dos mil veinte**, al

**PODER JUDICIAL**

Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, toda vez que no compareció a aceptar y protestar el cargo conferido, ordenándose requerir de nueva cuenta a dicho perito para que en el plazo legal de **tres días** compareciera a aceptar y protestar el cargo conferido y se encontrara en condiciones de rendir el dictamen encomendado, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se haría acreedor a una multa de **veinte** unidades de medida de actualización por desacato a un mandado judicial: y en cumplimiento a lo anterior, el perito en mención compareció ante este Juzgado el **veintiséis de octubre de dos mil veinte** a aceptar y protestar el cargo conferido.

5.- Por auto de **seis de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo al perito **AURELIO TOLEDO VELASCO** exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado en autos, por lo que se ordenó requerir a dicho perito para que en el término de **tres días** compareciera ante este Juzgado a ratificar el mismo, con el **apercibimiento** que en caso de no dar cumplimiento a lo antes citado, se haría acreedor a una multa de **veinte** unidades de medida y actualización por desacato a un mandato judicial, en términos de lo dispuesto por el artículo **465 fracción I** del Código Adjetivo Civil en vigor en el Estado de Morelos.

6.- El **tres de marzo de dos mil veintiuno**, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado por auto de **seis de noviembre del año dos mil veinte**, al Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, toda vez que no compareció ante este Juzgado a ratificar el dictamen encomendado; ordenándose **requerir a dicho perito** para que en el plazo legal de **tres**

días compareciera a ratificar el dictamen exhibido mediante escrito de cuenta **6125**, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se haría acreedor a una multa de **treinta** unidades de medida de actualización por desacato a un mandado judicial.

7.- Por auto de **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**, recaído al escrito de cuenta **865**, signado por el Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, atendiendo a las manifestaciones de este último, se ordenó la búsqueda de la actuación consistente en la ratificación de fecha **doce de noviembre de dos mil veinte**, y se costurara al expediente en que se actúa.

8.- Con fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado a **las partes** por auto de seis de octubre de dos mil veinte, **teniéndoseles por conforme con el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado**; y atendiendo a que ya se encontraba exhibido y debidamente ratificado el dictamen realizado por el perito designado por este Juzgado, se señaló fecha y hora para que la parte actora y demandada interrogaran al perito antes citado, respecto al dictamen exhibido en autos, ordenando citarles para tal efecto por conducto de la actuario adscrita, **apercibiéndoles** que en caso de no comparecer se les tendría por perdido su derecho para interrogar al perito en mención, asimismo, se ordenó **apercibir** al perito en mención que en caso de no comparecer sin justa causa, se le aplicaría una medida de apremio consistente en **veinte**

**PODER JUDICIAL**

Unidades de Medida y Actualización por desacato a un mandato judicial.

9.- El **veinticuatro 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 de Morelos, en la cual se hizo constar la incomparecencia de las partes actora y demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificados mediante Boletín Judicial **7702** publicado el **seis de abril de dos mil veintiuno**, asimismo, se hizo constar la comparecencia del perito designado por este Juzgado arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, ordenando hacer efectivo el apercibimiento decretado a las partes por auto de **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, teniéndoseles por perdido su derecho para interrogar al perito en mención, dándose por concluida la audiencia.

10.- Por auto de **nueve de junio de dos mil veintiuno** y **aclaración** de veintiuno de junio 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 *********, con las medidas, colindancias y superficie de construcción del referido bien inmueble, que se describen en el dictamen del perito de este Juzgado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico *********, ordenándose convocar postores, siendo postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial asignado al inmueble,

ordenándose la publicación por **DOS VECES de SIETE EN SIETE DÍAS** en el periódico “El Diario de Morelos” y en el Boletín Judicial” que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Y toda vez que el domicilio del bien en mención se encontraba ubicado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó **girar exhorto** al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno le correspondiera, **a efecto de que fijara los edictos en las Oficinas Fiscales de Jiutepec, Morelos, así como en los Estrados de ese Juzgado.**

11.- Por auto de fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo al cesionario *********, exhibiendo el oficio **2088**, dos ejemplares del Periódico “Diario de Morelos” y Boletín Judicial, de fechas treinta y uno de agosto y nueve de septiembre, ambos del año en curso, mismos que se ordenaron agregar a los presentes autos.

12.- El día **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA del bien inmueble dado en garantía en el presente juicio**, al que compareció el hoy cesionario ********* asistido de su abogado patrono Licenciado *********, no así los demandados *********, no obstante de encontrarse debidamente notificados, tal y como se desprende de la notificación por **Boletín Judicial número 7750**, de fecha once de junio de dos mil veintiuno; y encontrándose debidamente preparada y anunciado en forma legal el remate en primera almoneda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **746, 747 y 748** del Código

**PODER JUDICIAL**

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

Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordenó conceder media hora**, para el efecto de que concurrieran postores a la diligencia, 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 en el presente asunto, y en virtud de que solicitó la adjudicación del bien inmueble motivo de la litis, por la cantidad de **\$230,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondiente a las dos terceras partes del avalúo total del perito designado por este Juzgado; en consecuencia, se declaró fincado el remate a favor de *********, en su carácter de **CESIONARIO, DE RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA S. DE R.L. DE C.V.**, DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS, y en relación a la solicitud de la adjudicación aludida, **se ordenó poner los autos a la vista para el efecto de dictar la interlocutoria correspondiente**, misma que en este acto se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- A fin de resolver lo que en derecho proceda, en primer término, es necesario precisar lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución:

“ARTÍCULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación

contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

ARTÍCULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen.

Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.

ARTÍCULO 739.- Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento.

ARTÍCULO 740.- Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

ARTÍCULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida;

II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere;

III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:

- a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos;
- b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y,
- c) Para recurrir el auto de aprobación de remate.

**PODER JUDICIAL**

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

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 librárá 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 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



PODER JUDICIAL

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.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria respecto del bien inmueble identificado como ***** , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico *****.

También consta en autos que el doce de diciembre de dos mil diecisiete, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$236,164.76 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de Capital Vencido del Contrato de

Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha treinta y uno de marzo del dos mil, concediéndole a la parte demandada un plazo de **cinco días** a partir de que causara ejecutoria dicha resolución, para que diera cumplimiento voluntario a lo condenado, con apercibimiento que de no hacerlo se procedería al remate del inmueble otorgado en garantía y con su producto se hiciera pago al acreedor o a quien sus derechos legalmente representara; pago que no obra en autos que se haya realizado.

Ahora bien, dispone el artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que si se declara procedente la vía hipotecaria se mandará proceder al remate del bien hipotecado, el cual se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y estas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valor previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, del perito valuador designado por este Juzgado, Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; dictamen al cual se sometieron ambas partes, pues ante la falta de designación de perito de su parte se les tuvo por perdido el derecho para tales efectos.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su apoderado legal el **Certificado de Libertad o de Gravamen** de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que

**PODER JUDICIAL**

se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre del demandado ******* y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), siendo los acreditados ***** y *****.

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico "Diario de Morelos", ambos de fechas treinta y uno de agosto y nueve de septiembre de dos mil veintiuno, asimismo, al encontrarse el inmueble hipotecado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó **girar atento exhorto** al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, con sede en Jiutepec, Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirviera fijar los edictos correspondientes en las oficinas fiscales de dicha localidad y en los Estrados de ese Juzgado, las cuales se realizaron los días treinta y uno de agosto y nueve de septiembre de dos mil veintiuno, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día veintisiete 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 dicha audiencia no se presentó postor alguno, por lo que la parte actora ***** , en su carácter de **cesionario de RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, S. DE R.L. DE C.V.**, solicitó que se le adjudicara el inmueble objeto del remate a su representado, en valor pericial asignado al inmueble, declarándose enseguida fincado el remate en su

favor.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó a cabo la audiencia de remate en primera almoneda de conformidad con lo dispuesto en el artículo **748** de la ley adjetiva civil enunciada y con cumplimiento de las exigencias previstas en los dispositivos legales antes invocados, **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Electrónico inmobiliario ********* en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$230,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que **es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor** de la parte actora *********.

En esta tesitura, se requiere a la parte demandada *********, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibida que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 99, 104, 105, 106, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se;

R E S U E L V E:



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

PODER JUDICIAL

PRIMERO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica a la parte actora *****, el bien inmueble identificado como *****, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Electrónico inmobiliario *****, en la cantidad de **\$230,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** que constituye las dos terceras partes del valor pericial asignado a dicho inmueble.

SEGUNDO.- Se requiere a la parte demandada *****, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibida que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.