



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a veintiocho de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **57/2020**, de la **Segunda Secretaría**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, contra *********, para resolver respecto del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y;

R E S U L T A N D O :

1.-El dos de septiembre de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, en donde en sus puntos resolutiveos que aquí interesa se resolvió lo siguiente:

“CUARTO.- Se condena a *********, a pagar a **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, la cantidad de **\$1'365,146.79 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 79/100 M.N.)**, por concepto de capital vencido, respecto del crédito otorgado y plasmado en el documento base de la acción.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ********* al pago de los intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 13.70% (trece punto setenta por ciento), de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **Quinta**, mismos que deberán de ser calculados en ejecución de sentencia previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO.- Se condena al demandado **al pago de los intereses moratorios** generados a razón del 9% nueve por ciento anual, contados a partir del día uno de octubre de dos mil diecinueve, previa liquidación que de los mismos se hagan en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada *********, se procede a condenarle al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia.

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

OCTAVO.- Se concede al demandado *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, realice el pago de la cantidad a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los preceptos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos."

2.- En fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintiuno, la citada resolución definitiva, causó ejecutoria, elevándose a categoría de cosa juzgada, al no haber sido impugnada por ninguna de las partes.

3.- Mediante auto de ocho de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto **SERGIO HUMBERTO IBIETA ZARCO**, en su carácter de perito designado por este Juzgado en materia de valuación, exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado.

4.- Por auto de quince de junio de dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación secretarial, se advirtió que transcurrió en exceso el plazo concedido a la parte demandada *********, para que diera cumplimiento voluntario al resolutivo octavo de la sentencia de fecha dos de septiembre de dos mil veinte (sic), por lo que se procedió a la preparación de remate del inmueble materia del presente juicio; y toda vez que el perito designado por la parte actora Ingeniero *********, en materia de valuación, aceptó y protestó el cargo conferido, se le ordenó requerir al mismo para que en el plazo de cinco días emitiera el dictamen que le fue



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

encomendado; asimismo, se le requirió a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días designara perito valuador de su parte, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se tendría por conforme con el designado por este Juzgado; por otra parte se advirtió que el perito designado por este juzgado **IBIETA ZARCO SERGIO HUMBERTO**, mediante escrito de fecha tres de junio de dos mil veintiuno, exhibió su dictamen encomendado, por lo que se ordenó requerir a dicho perito para que compareciera ante este Juzgado a ratificar su dictamen presentado concediéndole el plazo de tres días para tal efecto; por último se tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora exhibiendo el certificado de Libertad de Gravamen de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

5.- El veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al Ingeniero *********, perito designado por la parte actora en materia de valuación, exhibiendo su dictamen que le fue encomendado, el cual se ordenó ratificar por ante este juzgado.

6.- En fechas veintiocho y treinta ambos del mes de junio de dos mil veintiuno, comparecieron los peritos **IBIETA ZARCO SERGIO HUMBERTO** y el Ingeniero *********, peritos designados por este Juzgado y por la parte actora

respectivamente, y ratificaron sus dictámenes glosados en autos.

7.- En acuerdo de treinta de junio de dos mil veintiuno, y atenta la certificación secretarial, de la cual se advertía que había fenecido el plazo concedido al demandado *********, para dar cumplimiento a lo ordenado en acuerdo de quince de junio de dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en el auto de quince de junio de dos mil veintiuno, teniéndole por conforme con el avalúo exhibido por el perito designado por este Juzgado.

8.- Por autos de fechas seis y siete de julio de dos mil veintiuno, se ordenó dar vista a la partes con los avalúos que emitieron por una parte el Ingeniero *********, perito designado por la parte actora, y por otra parte **IBIETA ZARCO SERGIO HUMBERTO**, perito designado por este Juzgado, para el efecto de que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera respecto a ambos dictámenes.

8.- Mediante acuerdo dictado el trece de julio de dos mil veintiuno, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia en términos del artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ordenándose citar a las partes, para el efecto de que formularan cuestiones a los peritos designados acerca de



PODER JUDICIAL

sus dictámenes rendidos, en caso de ser su deseo, ordenándose citar a los peritos designados en autos.

9.- El trece de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora desahogando la vista ordenada mediante autos seis y siete de julio de dos mil veintiuno, en relación a los dictámenes emitidos por los peritos designados en autos.

10.- Mediante diversos autos de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para desahogar las vistas ordenadas por autos de seis y siete de julio de dos mil veintiuno, toda vez que feneció el plazo concedido para ello.

11.- El tres de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia en términos del artículo 465 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la cual compareció la parte actora y su perito designado por ésta, así como el perito designado por este Juzgado, haciéndose constar la incomparecencia del demandado a pesar de encontrarse debidamente notificado; y encontrándose debidamente preparada la presente audiencia, se le tuvieron por hechas la manifestaciones a la representante legal de la parte actora por cuanto a que no fue su deseo interrogar a ninguno de los peritos; por otra parte, se le tuvo por

perdido el derecho al demandado para tales efectos en virtud de su incomparecencia injustificada.

12.- Por acuerdo de tres de septiembre de dos mil veintiuno, se señaló día y hora hábil para el Remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble motivo del presente juicio, ordenándose convocar a postores y se fijó el precio base, la postura legal y se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley en el periódico de mayor circulación y Boletín Judicial, se ordenó fijar los Edictos en las puertas y estrados de este Juzgado, así como en las oficinas Fiscales de la entidad.

13.- El veinte de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la apoderada legal de la parte actora exhibiendo las publicaciones de los edictos de siete y dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, realizadas en el Boletín Judicial y en el Periódico "La Unión de Morelos", mismas que se ordenaron agregar a los presentes autos.

14.- La audiencia de remate en **primera almoneda** tuvo verificativo el veintidós de octubre de dos mil veintiuno, en la que se hizo la Apoderada legal de la parte actora e incomparecencia del demandado ********* y, al encontrarse preparada la misma, se procedió a su desahogo, por lo que se en uso de voz la Apoderada Legal de la Actora, solicitó la adjudicación del inmueble a su favor por la cantidad de **\$1,400,000.00**



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

(UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 67/100 M.N.), solicitando además que, una vez pagada la postura legal se sirva dejar a salvo los derechos de su representada para cobrar el remanente en la vía y forma correspondiente, toda vez que manifestó que la cantidad a que fue condenado el demandado fue por el total de **\$1,690,620.58 (UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.),** la cual resultó de sumar la suerte principal condenada en sentencia definitiva de dos de septiembre de dos mil veinte, más los intereses ordinarios y moratorios condenados en sentencia interlocutoria de tres de noviembre de dos mil veinte; una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos al Titular del Juzgado para dictar la resolución correspondiente, lo que se hace al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- A fin de resolver lo que en derecho proceda, en primer término, es necesario precisar lo que dispone el 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:



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

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

IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad;

V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,

VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados.

ARTÍCULO 747.- Normativa para el remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles será público y deberá celebrarse en el juzgado competente para la ejecución, que estará determinada por esta preceptiva:

I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen;

II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató;

III.- El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo;

IV.- Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar o consignar en la Tesorería General del Estado, o en su defecto en la oficina fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgado, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos; deberá presentarse la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal, por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate. Estas certificaciones se devolverán acto continuo del remate, excepto el

que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado el remate, el cual se conservará en depósito del propio juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta; y,

V.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores.

ARTÍCULO 748.- *Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones:*

I.- *Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;*

II.- *El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;*

III.- *Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación;*

IV.- *Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente;*

V.- *Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro 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,*



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

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

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 tuvieran contrato para acreditar su uso en los términos que fija el Código Civil. Igualmente se dará a conocer como dueño al comprador respecto de las personas que el mismo designe.

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

Los anteriores preceptos legales, sustancialmente establecen en primer término que en los juicios especiales hipotecarios, si se declara procedente la vía, se mandará proceder al remate del bien hipotecado y que en ese caso, el remate se llevará a cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa; asimismo, disponen las reglas y requisitos que han de observarse para llevar a cabo el remate de bienes inmuebles, destacando la necesidad de contar con un avalúo (el cual se practicará

de acuerdo a las reglas de la prueba pericial), la exhibición del certificado de libertad o de gravamen del inmueble, la publicación de los edictos para dar difusión al remate y que puedan concurrir postores.

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

También consta en autos que el dos de septiembre de dos mil veinte, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$1'365,146.79 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 79/100 M.N.)**, por concepto de Suerte Principal, respecto del crédito otorgado y plasmado en el documento base de la acción, concediéndole al demandado un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario a lo condenado, con apercibimiento que de no hacerlo se procedería al trance y remate del inmueble hipotecado y con su producto se pagaría a la actora o a quien sus derechos represente; aunado a ello, en sentencia interlocutoria de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, se condenó al demandado a pagar la cantidad de **\$325,473.79 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL**



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

CUATROSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 79/100 M.N.), por concepto de intereses ordinario y moratorios; pagos que no obran en autos se hayan realizado, misma que causo ejecutoria mediante acuerdo de tres de diciembre de dos mil veinte.

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 valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante este Juzgado con fecha tres de junio de dos mil veintiuno, del perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto **IBIETA ZARCO SERGIO HUMBERTO**, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como el dictamen de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno emitido por el perito designado por la Actora **Ingeniero *******, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$1,100,000.00 (UN MILLON CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**; peritajes que son coincidentes en identificar el predio con los datos registrales y de escritura, y en ubicar el inmueble objeto del remate; de lo que se desprende que el bien

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

inmueble anunciado en los edictos publicados en autos, es precisamente el inmueble hipotecado en autos.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su representante legal el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre del demandado *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora.

También obra en autos que en acuerdo de tres de septiembre de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)** - valor más alto de los peritajes rendidos - y como **postura legal la que cubriera las dos terceras partes de dicho valor**; asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley.

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico "La Unión de Morelos", ambos de fechas siete y



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

dieciocho ambos de octubre de dos mil veintiuno, asimismo, se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas de este Juzgado y en las oficinas fiscales de esta Entidad, las cuales se realizaron los días siete y dieciocho ambos de dos mil veintiuno, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día veintidós de octubre 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 abogada patrono de la parte actora solicitó que se le adjudicara el inmueble, por las dos terceras partes del 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 *********, en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de

\$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$1,400,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS 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 BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**

Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$290,620.58 (doscientos noventa mil seiscientos veinte PESOS 58/100 M.N.), se dejan a salvo los derechos de la parte actora** para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

En esta tesitura, se requiere a la parte demandada *********, para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, apercibido 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;



Expediente Número: **57/2020-2**
 Juicio Especial Hipotecario
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PODER JUDICIAL

RESUELVE:

PRIMERO.- Se aprueba el remate en primera almoneda y se adjudica a la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, en la cantidad de **\$1,400,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

SEGUNDO.- Tomando en consideración la cantidad por la que se adjudica el bien rematado, existe un saldo restante líquido y firme a favor de la parte actora de **\$290,620.58 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 58/100 M.N.)**, por lo que se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

TERCERO.- Se requiere al demandado *********, 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 **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, apercibiéndole que, de no hacerlo así, este Juzgado firmará en su rebeldía.

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

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