



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a ocho de Septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** promovido por ***** , por conducto de sus Apoderados Legales, en contra de ***** **Y/O *******, en los autos del expediente número **132/2020**, radicado en la Primera Secretaria de Acuerdos, de este H. Juzgado; y,

RESULTANDO:

1.- El doce de octubre de do mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, misma que causo ejecutoria el cuatro de noviembre de dos mil veinte, de cuyos resolutivos se lee:

“PRIMERO. Este Juzgado **ES COMPETENTE** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. ES PROCEDENTE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA promovida por ***** , por conducto de sus apoderados legales, en contra ***** y/o *****.

TERCERO. SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARNTÍA HIPOTECARIA, base de la presente acción, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativade este fallo.

CUARTO. SE CONDENA a la demandada *****y/o ***** , a pagar a ***** , la cantidad de \$***** (*******PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL**), por concepto de **SALDO DE CAPITAL VENCIDO DEL CREDITO**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**.

QUINTO. SE CONDENA a la demandada *****y/o ***** , a pagar a ***** , la cantidad de \$***** (*******PESOS *****/100 MONEDA**

NACIONAL), por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS,** contabilizados al tres de noviembre de año dos mil diecinueve, más lo que se sigan erogando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la demandada *******y/o *******, a pagar a *********, la cantidad de **\$***** (***** PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL),** por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS,** contabilizados hasta el día cuatro de noviembre del año dos mil diecinueve, hasta el día veinticinco de marzo del año dos mil veinte, más los que se sigan erogando hasta la total solución del adeudo, previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la demandada *******y/o *******, a pagar a *********, la cantidad de **\$***** (*****PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL),** por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CREDITO DIFERIDA,** más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previa liquidación que para tal efecto se formule en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se absuelve a la parte demandada *******y/o *******, de la prestación marcada con el inciso **F)** del escrito inicial de demanda, en función de los razonamientos vertidos en la parte considerativa de este fallo.

NOVENO. SE CONDENA a la parte demandada *******y/o *******, al pago de gastos y costas originadas en esta instancia, en virtud de que la presente resolución le es adversa.

DÉCIMO. Se **CONCEDE** a la demandada *******y/o *******, **UN PLAZO DE CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que, de cumplimiento voluntario a la presente sentencia, y en caso de no hacerlo,



PODER JUDICIAL

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

procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

DÉCIMO PRIMERO. *Se ordena notificar la presente resolución de forma personal a *****y/o *****, en el domicilio en el cual fue emplazada al presente juicio.*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.

2.- Por auto de veintitrés de noviembre de dos mil veinte, y atenta la certificación secretarial hecha, se tuvo por perdido el derecho de la demandada para dar cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva de doce de octubre de dos mil veinte, y por precluido el derecho que pudo haber ejercitado; en consecuencia, se tuvo a la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, incoando la ejecución forzosa de la resolución de doce de octubre de dos mil veinte, misma que cuaso ejecutoria por auto de cuatro de noviembre de dos mil veinte; y se designo como perito valuador por parte de este H. Juzgado al Arquitecto *********, sometiéndose la parte actora al dictamen que rinda dicho perito.

Por otra parte, se ordeno requerir a la demandada para que en el plazo de TRES DÍAS, designara perito de su parte, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo el dictamen se perfeccionaría con el dictamen que rinda el perito designado por este Juzgado. Asimismo, se ordeno requerir a la parte actora para que exhibiera el certificado de libertad o gravamen, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo no podría darse curso a la ejecución forzosa.

3.- Mediante acuerdo de diez de diciembre de dos mil veinte, y atenta la certificación secretarial hecha, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada, para designar perito valuador de su parte, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento hecho por auto de veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

4.- En auto de veinticinco de febrero de dos mil veinituno, se tuvo al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de Gravamen de data cuatro de febrero de dos mil veintiuno, con folio real *****.

5.- Por acuerdo de dieciséis de marzo de dos mil veinituno, se tuvo al perito designado por este Juzgado exhibiendo en tiempo y forma el dictamen encomendado, mismo que fue ratificado en la misma fecha, y con el mismo, se ordeno dar vista a las partes para que en el termino de TRES DÍAS, manifestaran lo que a su derecho conviniera.

6.- En auto de veinticuatro de marzo de dos mil veinituno, y atenta la certificación secretarial hecha, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, desahogando la vista ordenada por auto de dieciséis de marzo de dos mil veinituno, asimismo, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada para desahogar la vista ordenada por auto señalado en líneas que anteceden.

Se señaló día y hora para el desahogo de la junta de peritos.

7.-El once de junio de dos mil veinituno, tuvo lugar la junta de peritos, en la cual la secretaria de acuerdos hizo constar la comparecencia de la parte actora, por conducto de su Apoderada Legal, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de parte demandada, y la comparecencia del Arquitecto ***** , perito valuador designado por este Juzgado, diligencia que se desahogo en sus términos.

8.- Por acuerdo de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se señalo día y hora para el desahogo del REMATE en PRIMERA ALMONEDA, respecto del inmueble hipotecario identificado como la ***** de las en que se se subdivido el lote número ***** , de la



PODER JUDICIAL

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

 ,de la Colonia *****
 de está Ciudad, con la **CASA HABITACIÓN** y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con ubicación actual en el número oficial *****
 , de la Calle *****
 Colonia *****
 de este Ciudad de **Cuernavaca, Morelos**, identificado con la clave catastral número *****
 (*****)
 con una superficie de **TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS**”, sirviendo como postura legal las dos terceras partes de la cantidad de \$ ***** (***** **MIL PESOS 00/100 M.N.**); siendo el avaluo más alto fijado en los presentes autos.

De la misma manera, se ordeno convocar a postores mediante la publicación de edictos, por dos veces de siete en siete días hábiles en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación, en términos del artículo 746 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, debiéndose fijar los edictos en las puertas del juzgado del bien inmueble motivo del presente remate, así como en la receptoria de la localidad del mismo.

8.- El uno de julio de dos mil veinituno, se dicto auto regulatorio por medio del cual se ordenó adicionar al auto de veintitrés de junio de dos mil veinituno, las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE ***** con propiedad particular; AL SURESTE, ***** como sigue; ocho metros cuarenta centímetros y quince metros ***** con las fracciones “*****”, “*****”, y “*****” del mismo predio; AL SUROESTE,

en ***** y ***** , con propiedad particular; y, AL NOROESTE, ***** , con ***** ; Inmueble que se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con Folio Real Electronico ***** .

9.- El tres de septiembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de remate en primera almoneda, respecto del bien inmueble hipotecado, audiencia a la que compareció la parte actora por conducto de su Apoderada Legal, no así la parte demandada, así mismo, la secretaria de acuerdos hizo constar que el Apoderado Legal de la parte actora exhibió las poblaciones de los edictos en el periódico "LA UNIÓN DE MORELOS", y en el BOLETIN JUDICIAL ambos de dieciséis y veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, y una vez que transcurrió la media hora que prevé la ley, en uso de la palabra que se le concedió a la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, y en virtud de no haber comparecido postor alguno, **solicitó** se le adjudicara el bien inmueble materia de la presente litis, por las dos terceras partes de

§ ***** (***** PESOS

*****/100 MONEDA NACIONAL), salvo error aritmético, asimismo, solicitó que al momento de resolver se libere la propiedad de todo gravamen que pudiera existir de acuerdo a lo que establece el capítulo de ventas judiciales de la legislación en la materia, y visto el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar la resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

CONSIDERACIONES:

I. Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el



PODER JUDICIAL

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

presente asunto sometido 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; **4, 5 fracciones I y II, 14 y 74** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así como los artículos **18, 21, 22, y 29** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y **la vía elegida** es la correcta.

II. Es menester establecer el marco jurídico que resulta aplicable al presente asunto; al efecto, resultan aplicables al asunto que se resuelve los artículos **1, 14, 16 y 17** de la Constitución Política Mexicana, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias.

De igual forma resultan aplicables los artículos de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, que son los siguientes:

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”.

ARTICULO 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”.

ARTICULO 746.- “PREPARACIÓN DEL REMATE JUDICIAL DE INMUEBLES. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

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

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

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

a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos;

b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y,

c) Para recurrir el auto de aprobación de remate.

IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días,



PODER JUDICIAL

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

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”.

ARTICULO 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



PODER JUDICIAL

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

remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento”.

III. AUDIENCIA DE REMATE. El tres de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **Audiencia de Remate en Primera Almoneda**, respecto del bien hipotecado en el presente asunto, identificado como: “*****” de las en que se que se subdivido el lote número ***** , de la ***** ,de la Colonia ***** , de este Ciudad, con la **CASA HABITACIÓN** y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con ubicación actual en el número oficial ***** , de la Calle ***** , Colonia ***** , de este Ciudad de **Cuernavaca, Morelos**, identificado con la clave catastral número ***** (*****), con una superficie de **TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS**”, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE ***** , con propiedad particular; AL SURESTE, en ***** como sigue; ***** , con las fracciones “*****”, “*****” y “*****” del mismo predio; AL SUROESTE, en ***** , con propiedad particular; y, AL NOROESTE, ***** ***** ; Inmueble que se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con Folio Real Electronico ***** .

Audiencia en la que se hizo constar la asistencia de la Apoderada Legal de la parte actora *****; asimismo, se hizo constar la **incomparecencia** de la parte demandada *****Y/O *****; no obstante de encontrarse debidamente notificada de la audiencia de remate como consta en autos.

De igual manera, se hizo constar que **no compareció a la audiencia de remate postor alguno** no obstante de haberse publicado la práctica de la misma mediante los edictos correspondientes tanto en el boletín judicial número ***** y *****; así como en el periódico "La Unión de Morelos", el dieciséis y veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, respectivamente, así como la fijación de los mismos en las **PUERTAS DE ESTE JUZGAGO** y en la **RECEPTORIA DE RENTAS DE CUERNAVACA, MORELOS**; cuyos ejemplares obran glosados a las presentes actuaciones.

Y, una vez transcurrida la media hora para recibir postores se hizo constar la incomparecencia de postor alguno, procediéndose en consecuencia con la diligencia, en la cual, la parte actora *****; por conducto de su Apoderada Legal, solicitó se le adjudicara el bien inmueble materia de la presente litis, por las dos terceras partes correspondientes al valor otorgado al avaluo que sirvió como base para la presente almoneda, siendo la cantidad de **\$***** (*****PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL)**, y se turnara a resolver la aprobación del presente remate.

IV. APROBACIÓN DEL REMATE. En el caso particular, consta glosados a las presentes actuaciones, las documentales consistentes en:

*Copia certificada del Poder Notarial número ***** de *****; pasada ante la fe del Notario Público Número cuarenta y cuatro, con residencia en Huixquilucan, Estado de México, respecto del otorgamiento del Poder General y Especial que *****; confirió entre otros, a *****y *****.*

*Escritura Pública número *****; Volumen *****; Página ***** de *****; pasada*



PODER JUDICIAL

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

ante la fe del Notario Público número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el contrato de compra venta que celebraron por una parte como vendedora, la Señora ***** , quien también utiliza su nombre como ***** , en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA"; y de otra parte como compradora la Señorita ***** , en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA"; y II).- El contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, que otorgan por una parte "*****", a quien se le denominara "EL BANCO" representada en este acto por sus Apoderados Mancomunados la Señorita Licenciada ***** y el Señor ***** , y por otra parte la Señorita ***** , a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL ACREDITADO".

Certificado de libertad o de Gravamen
del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de ***** , relativo al inmueble motivo de la ejecución forzosa, identificado como ***** , DE LAS EN QUE SE DIVIDIO EL LOTE ***** , DE LA ***** DE LA COLONIA ***** , EN CUERNAVACA, MORELOS a nombre de ***** .

Documentales de las que se advierte justificado el título de propiedad del bien inmueble otorgado en garantía por parte de la demandada, así como el gravamen inscrito de hipoteca, que pesa sobre dicho inmueble; documentales que al no haber sido impugnadas por las partes y al ser de carácter indubitadamente público, es dable otórgales valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

Ahora bien, advirtiéndose que el valor otorgado al inmueble objeto del remate por parte del **Arquitecto *******, perito en materia de valuación designado por este juzgado, cuyo avalúo fue presentado el dieciséis de marzo de dos mil veinituno y ratificado el mismo día, y al cual otorgó un valor comercial de \$***** (***** 00/100 M.N.); **dictamen que fue tomado en consideración para el efecto de determinar el valor al inmueble objeto del remate, en virtud de que la parte demandada se le declaró precluído su derecho para**

inconformarse con el mismo, al cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

*Lo anterior, sin que pase por desapercibido que por escrito presentado el veintitrés de marzo del año en curso, la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, manifestó su inconformidad derivado de la discrepancia que el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado, determino, en relación a la colindancia NOROESTE, en razón de que el perito determino que el inmueble material del presente remate colinda con Calle ***** , sin embargo, el actor refiere que lo correcto es CALLE ***** , sin embargo, en la junta de perito que tuvo lugar el once de junio de dos mil veinituno, al ser cuestionado el perito en materia de valuación designado por este juzgado, por conducto del Apoderado Legal de la parte actora, manifestó lo siguiente:*

“A LA UNO: si, si corresponde la colindancia NOROESTE con la calle ***** número ***** de la colonia ***** en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, misma que aparece en la escritura con el nombre ***** número ***** de la colonia ***** en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, cabe señalar que el inmueble se localizó encontrando esta denominación de la calle desconociendo en qué fecha se cambió el nombre de la misma, ya que en documentos de notaria y municipio si aparece como ***** el mismo inmueble, por lo tanto el inmueble esta identificado y localizado y corresponde con el objeto de este avalúo. Siendo todo lo que tiene que contestar”.

Diligencia de las que se advierte que el inmueble materia del presente asunto, dentro de sus medidas y colindancias se encuentra identificado como: AL NOROESTE en ***** , con propiedad particular; AL SURESTE, en línea quebrada de dos tramos como ***** , con las fracciones



PODER JUDICIAL

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

“*****”, “*****”, y
 “*****” del mismo predio; AL SUROESTE, en dieciséis metros treinta y cinco centímetros, con propiedad particular; y, AL NOROESTE, en ***** con *****; es el mismo que el identificado como; AL NOROESTE en ***** con propiedad particular; AL SURESTE, en línea quebrada de dos tramos como sigue; ***** con las fracciones “*****”, “*****”, y “*****” del mismo predio; AL SUROESTE, en ***** con propiedad particular; y, AL NOROESTE, en ***** con ***** perito quien al no haber sido interrogado por la parte demandada, no hubo controversia al respecto, es dable otórgale valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **465** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues con ella se acredita que el inmueble se encuentra debidamente identificado.

En ese contexto, en virtud de que en el caso concreto, a la audiencia de remate no compareció la parte demandada *****Y/O ***** ni postor alguno, no obstante de haberse dado la publicidad correspondiente a la misma, y que la parte actora ***** por conducto de su Apoderada Legal, solicitó se le adjudicara el inmueble materia del remate, en la cantidad de la postura legal del **valor pericial asignado al inmueble para el remate**, esto es, las dos terceras partes de la cantidad de \$***** (*****PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), (valor comercial otorgado por el Arquitecto ***** perito en materia de valuación

de inmuebles designado por este Juzgado cuyo avalúo consta glosado a las presentes actuaciones.

Toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **748** fracción VII, del mismo ordenamiento legal; es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta, se dio la publicidad debida mediante la publicación de edictos publicados tanto en el boletín judicial ***** y ***** , así como en el periódico "La Unión de Morelos", el ***** , respectivamente, así como la fijación de los mismos en las **PUERTAS DE ESTE JUZGAGO** y en la **RECEPTORIA DE RENTAS DE CUERNAVACA, MORELOS**; se hizo saber a la parte demandada la fecha del remate; la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley; y que la cantidad líquida y adeudada por la demandada *****Y/O ***** , asciende a un total de **\$***** (***** PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL)**, que corresponde al saldo de capital vencido del crédito, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, **a que fue condenada la parte demandada en el punto resolutivo CUARTO de la sentencia definitiva de doce de octubre de dos mil veinte**, misma que causó ejecutoria el cuatro de noviembre de dos mil veinte, y **siendo que las dos terceras partes** de la cantidad de **\$***** (***** PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, valor comercial otorgado por el **Arquitecto *******, perito en materia de valuación de inmuebles designado por este Juzgado, es la cantidad de **\$***** (***** PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad ésta que es mucho menor a lo adeudado por la demandada y por la cual el actor solicita la adjudicación de dicho inmueble; en consecuencia de lo anterior, **RESULTA PROCEDENTE APROBAR EL REMATE Y ADJUDICAR** el bien inmueble motivo de la diligencia de remate en primera almoneda, identificado como:

******de las en que se que se
subdivido el lote número ***** , de la
***** ,de la Colonia ***** , de está*



PODER JUDICIAL

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

Ciudad, con la **CASA HABITACIÓN** y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con ubicación actual en el número oficial *****, de la Calle *****, Colonia *****, de está Ciudad de **Cuernavaca, Morelos**, identificado con la clave catastral número *****(****), con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE en *****, con propiedad particular; AL SURESTE, en *****, como sigue; *****, con las fracciones "****", "****" y "****" del mismo predio; AL SUROESTE, en *****, con propiedad particular; y, AL NOROESTE, en *****, con *****. Inmueble que se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con Folio Real Electronico *****.

Inmueble que atendiendo a las consideraciones precisadas en líneas que anteceden, se **ADJUDICA** a favor de *****, en la cantidad total de **\$***** (***** PESOS *****/100 MONEDA NACIONAL)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor comercial otorgado por el perito en materia de valuación de inmuebles designado por este Juzgado.

Por otra parte, **REQUIÉRASE** a la parte demandada *****Y/O *****, en el domicilio en que fue emplazada, para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución **comparezca ante la Notaría Pública que en su momento designe la parte actora**, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura correspondiente, apercibiéndole que de no hacerlo, la titular de este juzgado lo hará en su rebeldía.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 752 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, se ordena cancelar la inscripción de la hipoteca que aparece en el certificado de libertad de gravamen de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora.

Así mismo y toda vez que la cantidad por el que hoy se adjudica el bien a la parte actora es menor a la cantidad adeudada a la parte actora, y que ha quedado líquida por **SENTENCIA DEFINITIVA** de doce de octubre de dos mil veinte, misma que causo ejecutoria el cuatro de noviembre de la misma anualidad, en consecuencia, **SE DEJAN A SALVO LOS DERECHOS DE LA PARTE ACTORA, PARA QUE LOS HAGA VALER EN LA FORMA QUE CORRESPONDA, POR CUANTO AL REMANENTE DEL ADEUDO CONTRAÍDO.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96, 99, 105, 106, 746 y 748 fracciones VI y VII, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente asunto y la **VÍA** elegida es la correcta.

SEGUNDO: Se **APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrado el tres de septiembre de dos mil veinituno, en el presente juicio, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución; consecuentemente,

TERCERO: Se **ADJUDICA** a favor de *********, el bien inmueble identificado como: *******de las en que se que se subdivido el lote número *******, de la *********, de la Colonia *********, de está Ciudad, con la **CASA HABITACIÓN** y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con ubicación actual en el número oficial *********, de la Calle *********, Colonia *********, de está Ciudad de **Cuernavaca, Morelos**, identificado con la clave catastral número ******* (*****)**, con una superficie de **TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS**”, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE *********, con propiedad particular; AL SURESTE, en *********; *********, con las fracciones **“*****”**, **“*****”** y **“*****”** del mismo predio;



PODER JUDICIAL

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

AL SUROESTE, en *****; con propiedad particular; y, AL NOROESTE, en *****; con *****; Inmueble que se encuentra inscrito en lo individual en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con Folio Real Electronico *****; en la cantidad total de \$ ***** (******* PESOS ***** /100 MONEDA NACIONAL**), que corresponde a las dos terceras partes del valor comercial otorgado por el perito en materia de valuación de inmuebles designado por este Juzgado.

CUARTO: REQUIÉRASE a la parte demandada *****Y/O *****; en el domicilio en que fue emplazada, para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución **comparezca ante la Notaría Pública que en su momento designe la parte actora**, a efecto de que firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura correspondiente, apercibiéndole que de no hacerlo, la titular de este juzgado lo hará en su rebeldía.

QUINTO: Se ordena al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la **CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA** que aparece en el certificado de libertad de gravamen, de tal manera que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora.

SEXTO: Se dejan a salvo los derechos de la parte actora *****; para que los haga valer en la forma que corresponda por cuanto al remanente del adeudo contraído, en función de los razonamientos vertidos en esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma la **Licenciada ANA GABRIELA ROGEL OLVERA**, Jueza Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada LUZ MARÍA FLORES CONTRERAS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

AGRO/VS