

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a dieciocho de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **196/2011**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** y ***** cesionarios de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, contra la Ciudadana ***** , para resolver respecto de la Aprobación de Remate en Primera Almoneda, radicado en la **Segunda Secretaria**, y;

RESULTANDO:

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

*"... TERCERO.- Se declara vencido anticipadamente el plazo convenido en el Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2000, celebrado entre el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y la Ciudadana *****; en términos de lo convenido en la cláusula decima inciso 1), consecuentemente:*

CUARTO.- Se condena a la Ciudadana ***** a **pagar** a los Ciudadanos ***** y ***** **cesionarios** de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**: La cantidad de **(167.8750) VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente a la cantidad de \$305,285.39 (TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 39/100 M.N.), por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** o capital vencido; en términos de lo expuesto en el Considerando **IV** de la presente resolución.

QUINTO.- Se condena a la Ciudadana ***** a **pagar** a los Ciudadanos ***** y ***** **cesionarios** de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**: La cantidad de **(23.9360) VSMM (VECES DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente

a la cantidad de \$43,528.28 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 28/100 M.N.) por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**; en términos de lo expuesto en el Considerando **IV** de la presente resolución.

SEXTO.- Se condena a la Ciudadana ***** a **pagar** a los Ciudadanos ***** y ***** **cesionarios** de RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE: La cantidad de **(82.9717) VSMM (VECES DE SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente a la cantidad de \$150,886.36 (CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N.) por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos; en términos de lo expuesto en el Considerando **IV** de la presente resolución.

SEPTIMO.- Se concede a la Ciudadana ***** un plazo de **cinco días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de cumplimiento con el pago de las cantidades condenadas en los resolutivos que anteceden; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la parte actora...."

2.- Mediante auto de veintidós de abril de dos mil quince, se tuvo a la parte demandada interponiendo el recurso de apelación en contra la citada resolución definitiva, remitiéndose los autos originales al Superior Jerárquico para la substanciación del recurso interpuesto.

3.- El veintiuno de agosto de dos mil quince, se tuvo al Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, devolviendo los autos originales del presente asunto, así como la copia certificada de la resolución trece de julio de dos mil quince, dictada por dicha Sala, en el Toca Civil número 494/15-16, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de uno de abril de dos mil quince, misma que fue confirmada por la superioridad.

4.-. El ocho de abril de dos mil dieciséis, se tuvo al Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, devolviendo los autos



PODER JUDICIAL

originales del presente asunto, así como una copia certificada del acuerdo de veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, en el que se hizo saber que se negó el amparo y protección de la Justicia Federal.

5.- El diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado ***** , en su carácter de Abogado patrono de la actora, promoviendo la **ejecución forzosa de la sentencia de uno de abril de dos mil quince**, designando como perito valuador de su parte al Arquitecto ***** , a quien se ordenó notificar para que dentro del plazo de **TRES DÍAS**, compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido.

Por otra parte, se ordenó requerir a la demandada ara que dentro del plazo de **TRES DIAS**, designara perito de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el dictamen que en su momento emita el designado por este Juzgado.

Finalmente se le tuvo exhibiendo un certificado de libertad de gravamen de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

6.- Mediante comparecencia de quince de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto ***** , aceptando y protestando el cargo conferido, dando cumplimiento a lo

ordenando en auto de diecinueve de febrero de dos mil veintiuno.

7.- Por auto de veintiocho de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto *********, perito designado por la actora, exhibiendo el dictamen pericial en materia de valuación, mismo que ratifico mediante comparecencia de nueve de agosto de dos mil veintiuno.

8.- El trece de septiembre de dos mil veintiuno y bajo los razonamientos jurídicos, se declararon nulos la razón de falta de notificación de dos de marzo de dos mil veintiuno y la notificación de diez de marzo de dos mil veintiuno, realizada a Salgado Arellano Sergio Arturo, y al desprenderse que la demandada no señalo domicilio para oír y recibir notificaciones, con fundamento en el artículo 127 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó realizar las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal a la parte demandada *********, por medio de boletín judicial; se ordenó turnar los autos a la actuaría de la adscripción a efecto de que procediera notificar a la demandada *********, los autos de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, que proveyeron los escritos **7616** y **252**, por el medio antes citado.

9.- El veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno y, atenta la certificación secretarial de la cual se advertía que había fenecido el plazo concedido a la demandada para designar perito de su parte, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de diecinueve de



PODER JUDICIAL

febrero de dos mil veintiuno, teniéndole por conforme con el dictamen que en su momento emita el perito designado por este Juzgado.

10.- En fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo al Profesionista *****, aceptando y protestado el cargo de perito designado por este Juzgado, mismo que en fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, se le tuvo exhibiendo el dictamen encomendado y ratificado en mismo tiempo.

11.- En acuerdo de veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para el desahogo de la prueba pericial en términos del artículo 465, fracción III, del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, ordenándose citar a las partes así como a los peritos designados.

12.- El dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la **JUNTA DE PERITOS**, en la que se hizo constar la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora, así como la de los peritos designados por la actora y por este Juzgado, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandado; procediendo al desahogo de dicha audiencia, en la cual se le tuvieron por hechas las manifestaciones de la parte actora en el sentido de que no fue su deseo interrogar a los peritos, manifestados su conformidad con los peritajes emitidos y

ante la incomparecencia de la parte demandada, se le tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para interrogar a los peritos designados.

13.- El seis de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo al Abogado patrono de la actora, exhibiendo certificado de libertad de gravamen de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, por otra parte se señaló día y hora para la celebración de la Audiencia de **REMATE EN PRIMER ALMONEDA**, del bien inmueble materia de la presente litis, identificado como *********, sirviendo como base para el remate, el valor asignado a dicho inmueble por el perito designado por este Juzgado Arquitecto *********, quien valuó el inmueble por la cantidad de **\$472,699.65 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 65/100 M.N)**, convocándose a postores, siendo postura las dos terceras partes de la cantidad de **\$472,699.65 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 65/100 M.N)**, ordenándose la publicación de educativo en el periódico de mayor circulación y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

14.- El diez de marzo de dos mil veintidós día y hora señalado para la audiencia de Remate en Primea Almoneda, en la que se hizo constar la comparecencia del Apoderado Legal de la actora e incomparecencia de la demandada, a pesar de encontrarse legalmente notificada, seguido de ello se tuvo por recibido el escrito 1475, suscrito por el Apoderado Legal de la actora,

**PODER JUDICIAL**

teniéndole por exhibidos los edictos publicados en el Boletín Judicial del Estado de Morelos y el periódico "El Sol de Cuernavaca" de fechas dieciocho de febrero y uno de marzo de dos mil veintidós, los cuales se ordenaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

Por otra parte, se hizo constar que la presente diligencia no se encontraba preparada en virtud de que, no obraba en autos los razonamientos de fijación de edictos en la puerta y estrados de este Juzgado, ni los razonamientos de la fijación de edictos en las oficinas fiscales de esta Localidad, por lo que se señaló día y hora para el desahogo de la misma, ordenándose citar a las partes del presente juicio.

15.- Mediante auto de uno de abril de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo los edictos publicados en el Boletín que edita este H. Tribunal, así como el periódico "El sol de Cuernavaca," correspondientes a las fechas quince y veinticinco de marzo de dos mil veintidós, mismos que se mandaron guardar a los presentes autos para los efectos legales conducentes.

16.- El ocho de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de **REMATE EN PRIMER ALMONEDA**, del bien inmueble hipotecado en el presente juicio, a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora, no

así la parte demandada no obstante de encontrarse debidamente notificada; y al encontrarse debidamente preparada la presente audiencia y concedido el plazo de media hora, no compareció postor alguno y, una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los mismos para resolver lo que en derecho procediera respecto al Remate en Primera Almoneda, 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.*

**PODER JUDICIAL**

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.*

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;

**PODER JUDICIAL**

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 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 *****; registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****.

También consta en autos que el uno de abril de dos mil quince, se dictó **sentencia definitiva**, en el cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **(167.8750) VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente a la cantidad de **\$305,285.39 (TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** o capital vencido, así como el importe de **(23.9360) VSMM (VECES DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente a la cantidad de

**PODER JUDICIAL**

\$43,528.28 (CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 28/100 M.N.), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**; la suma de **(82.9717) VSMM (VECES DE SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** o su equivalente a la cantidad de **\$150,886.36 (CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 36/100 M.N.),** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, concediéndole a la demandada 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; 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 valuar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante este Juzgado con fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno, por el perito valuador designado por la actora Arquitecto *********, quien le otorgó un valor al inmueble hipotecado de **\$470,000.00 (CUATROSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N),** así como el dictamen presentando en fecha quince octubre de dos mil veintiuno, emitido por el Arquitecto

*****, perito designado por este Juzgado, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$472,699.65 (CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 66/100 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 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 apoderado legal el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha uno de diciembre 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.

En virtud de lo anterior, la parte actora publicó los **edictos** respectivos en el Boletín Judicial y en el periódico "El Sol de Cuernavaca", ambos de fechas quince y veinticinco de marzo de dos mil veintidós, asimismo, al encontrarse el inmueble hipotecado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, 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 quince y veinticinco de marzo de dos mil veintidós, mismas

**PODER JUDICIAL**

que obran debidamente agregadas en actuaciones.

También obra en autos que en acuerdo de seis de diciembre de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$472,699.65 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 65/100 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.

Así, el día ocho de abril de dos mil veintidós, 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; y tomando en consideración que el Apoderado legal de la actora manifestó que la cantidad total que adeuda la parte demandada es de **\$499,700.03 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS 03/100 M.N.)**, cantidad que es superior a la postura legal fijada al inmueble, considerando que el valor pericial asignado fue la cantidad de **\$472,699.65 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 65/100 M.N)**, y la postura legal es la cantidad equivalente a las dos terceras partes, por la cual solicitó la adjudicación y que se declarara fincado el remate del inmueble a su

representada, por la cantidad de **\$315,133.10 (TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 10/100 M.N.)**.

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 libre de todo gravamen** 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 **\$472,699.65 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 65/100 M.N)**, las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$315,133.10 (TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 10/100 M.N.)**, por lo que **es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor** de la parte **actora ***** y ******* cesionarios de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**.

Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$184,566.93 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.)**, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora** para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

**PODER JUDICIAL**

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;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se aprueba el remate en primera almoneda y se adjudica libre de todo gravamen a la parte actora ***** y ***** cesionarios de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, el bien inmueble identificado como *****; registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico ***** , en las dos terceras partes del valor asignado por el perito designado por este Juzgado, es decir, por la suma de **\$315,133.10 (TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 10/100 M.N.)**.

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, apercibiéndole que, de no hacerlo así, este Juzgado firmará en su rebeldía.

TERCERO.- Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$184,566.93 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.)**, se dejan a salvo los derechos de la parte **actora** para que los haga valer en la forma que estime conveniente.

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.