

**PODER JUDICIAL**

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

V I S T O S los autos del expediente número **36/2014**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por conducto de los apoderados legales de la Institución Bancaria **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, cedente de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ahora parte **actora** contra *********, radicado en la **Segunda Secretaria**, y;

RESULTANDO:

1.- El dieciocho de junio de dos mil catorce, 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 el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a ***** , en virtud del incumplimiento de pago presentado conforme a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria. Así como el pago de la cantidad de \$1,103,108.46 (UN MILLÓN CIENTO TRES MIL CIENTO OCHO PESOS 46/100 M.N.) por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013; conforme a lo establecido en la cláusula primera del contrato base de la acción; El pago de la cantidad de \$50,578.94 (CINCUENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 94/100 M.N.) por concepto de intereses generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, los cuales están calculados en los términos de la cláusula Séptima del contrato base, más los que se sigan generando hasta el pago total del*

adeudo; El pago de la cantidad de \$859.89 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.) por concepto de Amortizaciones no pagadas, que se han generado y calculado al día 31 de Diciembre del 2013 en términos pactados en el contrato básico de la acción, cláusula Quinta; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo; El pago de la cantidad de \$1,043.69 (UN MIL CUARENTA Y TRES PESOS 69/100 m.n.) por concepto de Gastos de Cobranza no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, el cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula Tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción; más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo. El pago de la cantidad de \$166.99 (CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 99/100 M.N.) por concepto de IVA sobre los Gastos de Cobranza no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, tal y como se deduce del Estado de Adeudo que se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción; mas lo que se siga generado hasta la total solución del adeudo. El pago de la cantidad de \$828.75 (OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 75/100 m.n.) POR CONCEPTO DE Gastos de administración no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013 y como se deduce del Estado de Adeudo que se anexa a la presente y el cual se ha generado, en términos de los pactado en la Cláusula Tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción; mas lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo. El pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el día en que incurrió en mora y hasta el pago total de la suerte reclamada, al porcentaje legal del 9% anual, los cuales se cuantificarán y liquidaran previa su condena, en ejecución de sentencia;

CUARTO.- Se concede a la parte demandada ***** un plazo de cinco días para que en forma voluntaria haga pago de las prestaciones reclamadas por la actora y que resultaron procedentes; en caso contrario, procédase al remate del bien inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora o a quien sus derechos represente...."

2.- Mediante auto de treinta de junio de dos mil catorce, 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 veintisiete de octubre de dos mil catorce, se tuvo al Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar de este H.



PODER JUDICIAL

Tribunal Superior de Justicia del Estado, devolviendo los autos originales del presente asunto, así como la copia certificada de la resolución nueve de octubre de dos mil catorce, dictada por dicha Sala, en el Toca Civil número 750/14-16, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de dieciocho de junio de dos mil catorce, misma que fue confirmada por la superioridad.

4.- Mediante acuerdo de veintisiete de octubre de dos mil catorce, se tuvo por presentados al Apoderado legal de la parte actora así como a la parte demandada *********, exhibiendo convenio judicial celebrado entre las partes, mismo que se ordenó ratificar por las partes, por lo que el veintisiete de octubre de dos mil catorce, fue debidamente ratificado por las partes.

5.- En fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce, se ordenó requerir a las partes para el efecto de que aclararan la cláusula **décima** del citado convenio, respecto a precisar el bien inmueble que será objeto de la hipoteca que refieren en la misma y los alcances de las obligaciones que contraería en el presente convenio la demandada en relación a su patrimonio, toda vez que dicha cláusula pudiera ser contraria a derecho, en atención a la naturaleza jurídica del presente convenio y el estado procesal en que se encontraban los autos y ser contrario al contenido de la sentencia definitiva de fecha dieciocho de

junio del año dos mil catorce, misma que fue confirmada por el Tribunal de Alzada.

6.- En auto de treinta y uno de octubre de dos mil catorce, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, aclarando que suprimió el párrafo segundo de la cláusula décima del convenio exhibido por las partes, por lo que atendiendo al contenido del mismo, se **aprobó el convenio presentado el veintisiete de octubre de dos mil catorce**, por estar formulado a derecho, a la moral y a las buenas costumbres, conminándose a las partes a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar, en cumplimiento a la ejecución de la sentencia definitiva de fecha dieciocho de junio del año dos mil catorce.

7.- Mediante auto de seis de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo al Apoderado Legal de la parte actora, promoviendo la **ejecución forzosa de la sentencia interlocutoria de doce de julio dos mil diecisiete**, designando como perito del Juzgado en materia de **VALUACIÓN** a *********, y por la parte actora al Ingeniero *********, asimismo, se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días designara perito de su parte; requiriendo a dichos peritos para que comparecieran ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, con excepción para estos efectos al perito designado por la parte actora, en virtud de que con anterioridad aceptó y protestó dicho cargo; una vez hecho lo anterior, de igual forma se concedió un plazo de cinco días para el efecto de que rindieran su dictamen

**PODER JUDICIAL**

pericial correspondiente, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, la prueba pericial se perfeccionaría con el solo dictamen que emita el perito designado por este Juzgado.

8.- Por auto de veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo al perito Ingeniero ***** , exhibiendo el dictamen pericial en materia de valuación, mismo que ratifico mediante comparecencia de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete.

9.- Mediante comparecencia del veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo al Arquitecto ***** , perito designado por este Juzgado, aceptando y protestando el cargo que le fue conferido y, por auto de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, se le tuvo exhibiendo su dictamen encomendado, el cual fue ratifico el diez de octubre de dos mil diecisiete.

10.-En auto de veinte de octubre de dos mil diecisiete, señaló día y hora para la celebración de la **junta de peritos**, ordenándose notificar a las partes y a los peritos designados en autos, en los domicilios señalados para tal efecto.

11.- El veintisiete de octubre del dos mil diecisiete, se tuvo al Licenciado ***** , Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y

Catastrales del Estado de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, el cual se ordenó agregar a los presentes autos.

12.- El quince de noviembre de dos mil diecisiete, 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; acto seguido, se le tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para designar perito de su parte, por lo que la prueba pericial se perfeccionaría con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado, 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 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 veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el **remate en primer Almoneda**; señalándose la cantidad que sirviera como postura legal; convocándose postores mediante publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el Periódico “La Unión de Morelos o Diario de Morelos” y en el Boletín Judicial.

**PODER JUDICIAL**

14.- Mediante auto de quince de diciembre de dos mil diecisiete, 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 "La Unión de Morelos", correspondientes a las fechas cinco y catorce de diciembre del año dos mil diecisiete, mismos que se mandaron guardar a los presentes autos para los efectos legales conducentes.

15.- El quince de enero de dos mil dieciocho, 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 **reservar el dictado de la resolución correspondientes**, hasta en tanto se resolviera el incidente de nulidad planteado por la parte demandada, mismo que en fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho fue resuelto al tenor siguiente:

*"...PRIMERO.- Se declara procedente el incidente de nulidad actuaciones promovido por *****, en su carácter de demandada en lo principal.*

*SEGUNDO.-. Se declarar nulas las constancias que obran a fojas 253 y 266 [expediente principal] "COMPARECENCIA DE RATIFICACIÓN" de fechas veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete y diez de octubre de dos mil diecisiete, donde constan las comparecencias de ratificación de peritajes, correspondientes a los peritos ***** y *****; sin que se vean afectadas las posteriores actuaciones judiciales que si cumplen con los requisitos de forma y procedibilidad.*

*TERCERO.- Cítese de nueva cuenta a los peritos ingeniero ***** y Arquitecto ***** para que comparezcan a éste Juzgado en un plazo legal de TRES DIAS a ratificar el dictamen que fue emitido por cada uno de ellos; y una vez hecho lo anterior continuar con el procedimiento..."*

16.- Mediante auto de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentados a los Licenciados ***** Y/O ***** Y/O ***** , en su carácter de Apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, cesionario de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, derivados del crédito, inmueble y litigio en que se actúa, personalidad que acreditaron y se les reconoció en términos de la copia certificada del Poder Notarial número ***** , de fecha tres de noviembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaria Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal; así también acompañaron al curso de cuenta el Instrumento Notarial número ***** , de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, Titular de la Notaria número 24 de esta Ciudad, actuando como asociado en el protocolo de la Notaria número Noventa y ocho de la que es Titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, que contiene el **CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE LA CESION ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO, INCLUYENDO LOS DERECHOS LITIGIOSOS, DERECHOS DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA, DERECHOS ADJUDICATARIOS Y DERECHOS FIDEICOMISARIOS, DERIVADOS DE CONTRATOS DE**

**PODER JUDICIAL**

APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a quien se le designó como el **CEDENTE o BBVA BANCOMER**, representado por los Licenciados ***** y *****; y por la otra **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a quien se le designó como el **CESIONARIO**, representada por las señoras ***** y ***** , en tal contexto se les tuvo por reconocida la personalidad de Apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, cesionario de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados por **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ordenándose dar vista a la parte demandada ***** , para su conocimiento y para que en un plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera, se ordenó realizar el cambio de carátula y anotaciones correspondientes en el libro de Gobierno, en el que se tuviera como **parte actora en el presente juicio a BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

17.- Por auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno y, atendiendo al estado procesal de los autos, 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;

C O N S I D E R A N D O:

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

**PODER JUDICIAL**

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 adquiriera 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;

**PODER JUDICIAL**

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 *****.

También consta en autos que:

- En fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual se declaró el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a ***** , en virtud del incumplimiento de pago presentado conforme a lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, así también el pago de la cantidad de **\$1,103,108.46 (UN MILLÓN CIENTO TRES MIL CIENTO OCHO PESOS 46/100 M.N.)** por concepto de **SALDO INSOLUTO** del Crédito, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, conforme a lo establecido en la cláusula primera del contrato base de la acción; la cuantía de **\$50,578.94 (CINCUENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 94/100 M.N.)** por concepto de intereses

**PODER JUDICIAL**

generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, calculados en los términos de la cláusula Séptima del contrato base, al pago de la cantidad de **\$859.89 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.)**, por concepto de Amortizaciones no pagadas, que se han generado y calculado al día 31 de Diciembre del 2013 en términos pactados en el contrato básico de la acción, cláusula Quinta; el importe de **\$1,043.69 (UN MIL CUARENTA Y TRES PESOS 69/100 M.N.)** por concepto de Gastos de Cobranza no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, generados en términos de lo pactado en la cláusula Tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción; la suma de **\$166.99 (CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de IVA sobre los Gastos de Cobranza no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013; la cantidad de **\$828.75 (OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 75/100 M.N.)** por concepto de gastos de administración no pagados, generados y calculados al día 31 de Diciembre del 2013, 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; pago que no obra

en autos que se haya realizado.

- En fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, se tuvo el Apoderado legal de la parte actora y parte demandada *********, **exhibiendo** convenio judicial, el cual ratificaron en fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce y una vez cumplimentado lo ordenando en auto de veintinueve de octubre de dos mil catorce, se aprobó el mismo al estar formulado a derecho, a la moral y a las buenas costumbres, conminándose a las partes a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar.
- En fecha doce de julio de dos mil diecisiete, se dictó sentencia interlocutoria, recaída al incidente de ejecución de Convenio, en la que resolvió al tenor siguiente:

*"...SEGUNDO.- Ha resultado procedente el incidente de ejecución de convenio aprobado en fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce, celebrado entre BBVA BANCOMER, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y *********, por las razones asentadas en la parte considerativa del presente fallo, en consecuencia:*

*TERCERO.- Requiérase a *********, para que en el plazo legal de **CINCO DIAS** proceda a hacer el pago de la cantidad total de **\$1,452,421.28 (UN MILLON CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROSCIENTOS VEINTIUN PESOS 28/100 M.N)**; por los siguientes conceptos:*

*CUARTO.- Requiérase a *********, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$1,097,654.73 (UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO 73/100 M.N)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO**.*

*QUINTO.- Requiérase a *********, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el **pago** de la cantidad de **\$107,936.05 (CIENTO SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 05/100 M.N)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**;*

*SEXTO: Requiérase a *********, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$3,881.86 (TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 86/100 M.N)**, por concepto de **AMORTIZACIÓN A CAPITAL**.*

**PODER JUDICIAL**

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

SEPTIMO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$5,430.26 (CINCO MIL CUATROSCIENTOS TREINTA PESOS 26/100 M.N)**, por concepto de **SEGUROS**;

OCTAVO: Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$1,657.50 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de **SEGUROS COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN**.

NOVENO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$265.20 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 20/100 M.N)**, por concepto de **IVA DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN; NOVENO.-**

DECIMO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$4,024.01 (CUATRO MIL VEINTICUATRO PESOS 01/100 M.N)**, por concepto de **GASTOS DE COBRANZA**;

ONCEAVO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$643.84 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 84/100 M.N)**, por concepto de **IVA DE GASTOS DE COBRANZA**;

DOCEAVO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$70,446.88 (SETENTA MIL CUATROSCIENTOS CUARENTA Y SEIS 88/100 M.N)**, por concepto de **DISMINUCION CONDICIONADA DEL 50% EN PAGOS DE MENSUALIDADES**;

TRECEAVO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$15,018.24 (QUINCE MIL DIEZ Y OCHO PESOS 24/100 M.N)**, por concepto de **DISMINUCION POR REINSTALACION DE PAGO MENSUAL Y**;

CATORCEAVO.- Requiérase a *****, para que en el plazo de CINCO DIAS, proceda a hacer el pago de la cantidad de **\$145,462.71 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 71/100)**, por concepto de **DIFERIMIENTO DE ADEUDO VENCIDO**;

QUINCEAVO.- Sumadas anteriormente mencionadas que comprenden hasta la fecha actual de la presentación de ejecución del presente incidente, a cuyo pago está obligada la demandada conforme a lo pactado en el convenio de reconocimiento de adeudo, tal y como se desprende de la cláusula primera del convenio aprobado el treinta y uno de octubre de dos mil catorce; por tanto, **apercíbese a la demandada** que en caso de no hacer el pago de las cantidades referidas, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente..."

Sentencia que causo ejecutoria tal y como se desprende del auto de dieciocho de agosto de dos mil diecisiete.

De lo anterior, se desprende que, se condenó a la demandada a pagar la cantidad total de **\$1,452,421.28 (UN MILLON CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROSCIENTOS VEINTIUN PESOS 28/100 M.N)**; la cual comprende de lo siguientes rubros: **\$1,097,654.73 (UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO 73/100 M.N)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO**; **\$107,936.05 (CIENTO SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 05/100 M.N)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**; la suma de **\$3,881.86 (TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 86/100 M.N)**, por concepto de **AMORTIZACIÓN A CAPITAL**; la cantidad de **\$5,430.26 (CINCO MIL CUATROSCIENTOS TREINTA PESOS 26/100 M.N)**, por concepto de **SEGUROS**; la cantidad de **\$1,657.50 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N)**, por concepto de **SEGUROS COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN**; la suma de **\$265.20 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 20/100 M.N)**, por concepto de **IVA DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN**; la cuantía de **\$4,024.01 (CUATRO MIL VEINTICUATRO PESOS 01/100 M.N)**, por concepto de **GASTOS DE COBRANZA**; el importe de **\$643.84 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 84/100 M.N)**, por concepto de **IVA DE GASTOS DE COBRANZA**; el monto de **\$70,446.88 (SETENTA MIL CUATROSCIENTOS CUARENTA Y SEIS 88/100 M.N)**, por concepto de **DISMINUCION CONDICIONADA DEL 50% EN PAGOS DE MENSUALIDADES**; la cantidad de **\$15,018.24 (QUINCE MIL DIEZ Y OCHO PESOS 24/100 M.N)**, por concepto de **DISMINUCION POR REINSTALACION DE PAGO MENSUAL** y la suma de **\$145,462.71 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL**

**PODER JUDICIAL**

CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 71/100), por concepto de **DIFERIMIENTO DE ADEUDO VENCIDO**; pagos que no obran en autos se hayan realizado, misma que causo ejecutoria mediante acuerdo de diecisiete de junio de dos mil veintiuno.

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 tanto el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante este Juzgado con fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, por el perito valuador designado por la actora Ingeniero ***** , le otorgó un valor al inmueble hipotecado de **1,360,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como el dictamen de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, emitido por el Arquitecto ***** , perito designado por este Juzgado, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$1, 297,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE 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 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** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, en el que se hace constar que el bien inmueble detallado en párrafos precedentes, **se encuentra registrado a nombre de la demandada *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora **BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**

También obra en autos que en acuerdo de veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$1,360,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA 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** publicados en el Boletín que edita este H. Tribunal, así como el periódico "La Unión de Morelos", correspondientes a las fechas cinco y catorce de diciembre del año dos mil diecisiete, mismos que obran debidamente agregados en actuaciones.

**PODER JUDICIAL**

Así, el día quince de enero de dos mil dieciocho, 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 que adeuda la parte demandada de **\$1,452,421.28 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN PESOS 28/100 M.N.)**, es superior a la postura legal fijada al inmueble, considerando que el valor pericial asignado fue la cantidad de **\$1,360,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 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 **\$906,666.66 (NOVECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 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 *********, en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor

base es de **\$1,360,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$906,666.66 (NOVECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N)**, por lo que **es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor de la parte actora BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**

Y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en cantidad de **\$545,754.62 (QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 62/100 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 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

**PODER JUDICIAL**

y se adjudica libre de todo gravamen a la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, cesionario de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados a **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, el bien inmueble identificado como *********, en las dos terceras partes del valor asignado por el perito designado por este Juzgado, es decir, por la suma de **\$906,666.66 (NOVECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 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 **\$545,754.62 (QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 62/100 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.