



Xochitepec, Morelos; a quince de agosto de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

V I S T O S los autos del expediente número **923/2017**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, quien a su vez cedió los derechos del presente juicio a **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de cesionaria de en contra de ******* y *******, radicado en la Tercera Secretaría, para resolver respecto de la aprobación del **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble materia de la presente litis; y,

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

R E S U L T A N D O S :

1. En fecha **dos de julio de dos mil dieciocho**, fue dictada sentencia definitiva en el presente juicio, declarando procedentes las pretensiones reclamadas por la parte actora, misma que, pese a haber sido recurrida por el demandado, mediante resolución de fecha **ocho de noviembre de dos mil dieciocho**, el Tribunal de Alzada declaró desierto dicho recurso, por lo cual la resolución combatida quedó firme.

2. Mediante acuerdo de **veintinueve de marzo de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la actora **BBVA BANCOMER**,

S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, promoviendo la ejecución forzosa de la sentencia definitiva, por lo que en preparación para el remate judicial, se requirió al perito designado por la actora, así como al designado por este Juzgado para que dentro del plazo de tres días comparecieran a aceptar y protestar el cargo que les fue conferido.

3. En fecha **dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al Ingeniero *********, en su carácter de perito designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado, mismo que ratificó en fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve**.

4. Por auto de **cinco de agosto de dos mil veinte**, se tuvo a **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, apersonándose al presente juicio por conducto de sus apoderados legales **como cesionaria y parte actora en el presente asunto**.

5.- Mediante escrito de **seis de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo al Apoderado Legal de **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, interponiendo incidente de liquidación de intereses ordinarios, comisión por administración y gastos de cobranza, mismo que fue admitido por auto de **seis de**



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

abril de dos mil veintiuno, por lo que desahogado que fue en todas y cada una de sus etapas, en fecha *uno de octubre de dos mil veintiuno*, se dictó la sentencia interlocutoria correspondiente.

6.- Por auto de ***veintitrés de septiembre de dos mil veinte***, se tuvo a la parte actora revocando la designación del perito designado de su parte, teniéndose por conforme con el dictamen que en su momento rindiera el perito designado por este Juzgado.

7.- Mediante proveído del ***veintinueve de marzo de dos mil veintidós***, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen actualizado de fecha *catorce de febrero de dos mil veintidós*, respecto del inmueble materia de la presente litis, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

8.- El ***dieciocho de abril de dos mil veintidós***, se tuvo por presentado a Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial, mismo que ratificó el ***veintiuno de abril de dos mil veintidós***.

9. Por auto de fecha ***treinta de mayo de dos mil veintidós***, a petición del Apoderado Legal de la parte actora, se señaló fecha para la celebración del remate en **PRIMERA ALMONEDA** respecto del bien

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

inmueble identificado como *****
*****, con superficie de quinientos metros, diecisiete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en dieciocho metros noventa y tres centímetros con calle *****
*****, al sureste en dieciocho metros ochenta y siete centímetros, con fracción del lote tres, al sur, en veintidós metros, cuarenta y dos centímetros con fracción del lote dos; al oeste en dos metros con cinco centímetros con propiedad particular; y al noroeste treinta y dos metros noventa centímetros con propiedad particular; ordenándose convocar a los postores por medio de edictos que se publicarían por dos veces de siete en siete días en el **PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN** y **BOLETÍN JUDICIAL**, que se edita en este Tribunal, así como en las puertas de este Juzgado y la receptoría de rentas y/o oficinas fiscales de la localidad, fijándose como postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor pericial más alto asignado por el perito designado por este H. Juzgado, esto es la cantidad de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

10. Con fecha **catorce de julio de dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de edictos correspondientes en el boletín judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas **veintinueve de junio y ocho de julio ambas de dos mil veintidós**.



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

11. Con fecha **diez de agosto de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la celebración del remate en **PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, **con superficie de quinientos metros, diecisiete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en dieciocho metros noventa y tres centímetros con calle *******, **al sureste en dieciocho metros ochenta y siete centímetros, con fracción del lote tres, al sur, en veintidós metros, cuarenta y dos centímetros con fracción del lote dos; al oeste en dos metros con cinco centímetros con propiedad particular; y al noroeste treinta y dos metros noventa centímetros con propiedad particular**, haciéndose constar únicamente la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; no así los demandados ******* y *******, pese a encontrarse debidamente notificados, tal y como se infiere de autos; por lo que al encontrarse debidamente preparada la audiencia, se concedió un lapso de **media hora** para que se presentasen postores o persona alguna a deducir sus derechos, por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, a petición de la parte actora, toda vez que la cantidad líquida que tiene a su favor, alcanza a cubrir la postura legal, esto es, las **dos terceras partes** de la cantidad de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**,

se ordenó turnar los autos a la vista para resolver sobre la aprobación del remate, dictándose la presente resolución al tenor de los siguientes:

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

I. COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente remate tomando en consideración lo dispuesto por el artículo **693** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos¹, pues conoció y resolvió el juicio principal en definitiva, tal y como lo prevé el citado precepto legal.

II. ESTUDIO DEL REMATE. Como marco jurídico aplicable en esta resolución se citan los artículos **737, 739, 740, 746, 747, 748** y **752** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos² pues regulan la procedencia de los remates judiciales.

¹ **ARTICULO 693.-** Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes: I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional.

² **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.



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

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

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

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

ARTICULO 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



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
AES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores.

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 secretaria, 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,

Conforme a los anteriores artículos se deduce que 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, debiéndose hacerse en subasta o almoneda, previo avalúo de los bienes que debe practicarse de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial, mediante avalúo practicado ya sea por institución de crédito o mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez.

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.



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
AES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3 JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

También, respecto a la preparación del remate, se contempla que 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, debiendo el certificado comprender un período de diez años previos a la fecha en que se expida, deberá citarse a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta; 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 y si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. El remate judicial debe ser público y celebrado en el Juzgado competente.

Respecto a las posturas legales se contempla que es la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen; en caso de existir postor, debe cubrir de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató y para tomar parte en la subasta, debe previamente depositar o consignar 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 el certificado respectivo.

La ley autoriza que el ejecutante puede tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior.

Así tenemos que la celebración del remate debe cumplir con los siguientes requisitos:

El juez debe cerciorarse que el remate haya sido anunciado en forma legal, el día del remate se debe pasar lista de los postores que se hubieren presentado, y conceder media hora para admitir a los demás que ocurran, pasada la media hora, se declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirse nuevos postores.

No habiendo postor, queda 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.

Con base en las disposiciones legales antes indicadas y tomando en consideración además las constancias que integran los presente autos, esta autoridad considera **procedente** el remate en **primera almoneda** celebrado en el presente juicio.

En efecto, como un primer tópico, debe tomarse en consideración que mediante sentencia definitiva de fecha **dos de julio de dos mil dieciocho**, declarando procedentes las pretensiones reclamadas por la parte actora, misma que fue declarada firme por el Tribunal



de Alzada el *ocho de noviembre de dos mil dieciocho*.

PODER JUDICIAL

De tal suerte que, en cumplimiento a dicha resolución definitiva, los Apoderados Legales de la entonces parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, hoy **CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de cesionaria de la moral antes mencionada y parte actora, mediante escrito presentado en fecha *veintisiete de marzo de dos mil diecinueve*, solicitaron la ejecución de dicha sentencia, y como consecuencia de ello, se ordenó la venta judicial del inmueble identificado como *********, **con superficie de quinientos metros, diecisiete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en dieciocho metros noventa y tres centímetros con calle *******, **al sureste en dieciocho metros ochenta y siete centímetros, con fracción del lote tres, al sur, en veintidós metros, cuarenta y dos centímetros con fracción del lote dos; al oeste en dos metros con cinco centímetros con propiedad particular; y al noroeste treinta y dos metros noventa centímetros con propiedad particular**, sirviendo como base el valor del dictamen rendido por el perito designado por este Juzgado, siendo la cantidad de **\$3,044,000.00 (TRES**

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

**MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS
00/100 M.N.).**

En un segundo aspecto, se considera procedente aprobar el remate en primera almoneda celebrado pues cumple con los requisitos legales que anteriormente fueron señalados.

En efecto, la adjudicación del inmueble pretendido por la actora se realizó en almoneda que a su vez proviene de la ejecución de la sentencia definitiva dictada en el presente asunto. (artículo 737).

También el remate fue celebrado previo avalúo realizado por el Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, quien rindió el dictamen pericial que le fue encomendado en fecha **dieciocho de abril de dos mil veintidós** y mediante comparecencia de fecha **veintiuno de abril del año en curso**, el citado perito ratificó el dictamen pericial que le fue encomendado, mismo con el que la parte actora manifestó su conformidad, desistiéndose de la designación realizada por el perito designado de su parte por auto de **uno de marzo de dos mil veintidós**.

Asimismo, habiéndose exhibido el certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha **catorce de febrero de dos mil veintidós**, respecto del inmueble materia de la presente Litis (artículo 746).

De igual manera, el remate fue anunciado en forma legal al obrar en autos y como se precisó



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

previamente en esta resolución las publicaciones de edictos ordenadas en los estrados de este juzgado, receptoría de rentas, en el Boletín Judicial y en el periódico La Unión de Morelos de fechas **veintinueve de junio y ocho de julio ambos de dos mil veintidós** (artículo 746).

Igualmente, la celebración del remate se realizó públicamente y en este juzgado en fecha **diez de agosto de dos mil veintidós**, haciéndose constar la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; no así de los demandados ******* y *******, ni de persona alguna que legalmente le representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados y citados al desahogo de la audiencia antes referida, tal y como consta en la razón por boletín judicial de **uno de junio de dos mil veintidós**, por lo que se procedió a conceder **media hora** para el efecto de que comparecieran postores a la presente diligencia; por lo que transcurrido dicho plazo, y al no parecer persona alguna, la parte actora en uso de la palabra solicito se adjudicara el inmueble materia de la garantía a favor de su representada, toda vez que la cantidad líquida que tiene a su favor, alcanza a cubrir la postura legal, esto es, las **dos terceras partes** de la cantidad de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** (artículo 747).

Lo anterior se estima así, tomando en consideración que mediante sentencia definitiva de fecha **dos de julio de dos mil dieciocho**, se condenó a los demandados ******* y *******, en su carácter de deudor a pagar a **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, quien a su vez cedió los derechos del asunto que nos ocupa a **CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, la cantidad de **\$2,913,639.19 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 19/100 M.N.)** por concepto de suerte principal o capital vencido; asimismo, al pago de la cantidad de **\$72,552.37 (SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 37/100 M.N.)**, por concepto de Amortizaciones no Pagadas, así también al pago de **\$325,599.51 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 51/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**; así como al pago de la cantidad de **\$9,458.52 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 52/10 M.N.)**, por concepto de **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN no pagadas**; al pago de **\$1,008.00 (UN MIL OCHO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **GASTOS DE IVA sobre los gastos de administración no pagados**, así también la cantidad de **\$1,201.01 (UN MIL DOSCIENTOS UN**



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

PESOS 01/100 M.N.) por concepto de gastos de cobranza no pagados y la cantidad de \$192.16 (CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 16/100 M.N.), por concepto de IVA sobre los gastos de cobranza no pagados; así también, mediante resolución interlocutoria de *uno de octubre de dos mil veintiuno*, se resolvió lo concerniente al incidente de liquidación de intereses ordinarios, comisión por administración y gastos de cobranza, interlocutoria en la cual se condenó además a los demandados al pago de **\$1,292,245.04 (UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 04/100 M.N.)** de los cuales, **\$1,244,366.74 (UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 74/100 M.N.)** son por concepto de intereses ordinarios, **\$29,864.80 (VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 80/100 M.N.)** corresponden a la comisión por administración y **\$18,013.50 (DIECIOCHO MIL TRECE PESOS 50/100 M.N.)** corresponden a los gastos de cobranza todos contabilizados del *uno de octubre de dos mil diecisiete* y hasta el *veintiocho de febrero de dos mil veintiuno*, cantidades de cuya sumatoria se obtiene un crédito a favor de la parte actora por la cantidad de **\$4,615,895.8 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 80/100 M.N.),**

Por ello se considera ajustada a derecho la postura legal hecha por el Apoderado Legal de la parte

actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, puesto que la misma fue considerada preferente al no haber comparecido postor alguno, aunado a que rebasa la postura legal que sirvió de base para el remate que fue las **dos terceras partes** de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo **748** fracción **VII** del Código Procesal Civil vigente.

III. DECISIÓN. En las relatadas consideraciones y en virtud de haberse reunido los extremos previstos por la ley, es procedente **APROBAR EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** y **ADJUDICAR** el inmueble identificado como *********, **con superficie de quinientos metros, diecisiete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en dieciocho metros noventa y tres centímetros con calle *******, al sureste en dieciocho metros ochenta y siete centímetros, con fracción del lote tres, al sur, en veintidós metros, cuarenta y dos centímetros con fracción del lote dos; al oeste en dos metros con cinco centímetros con propiedad particular; y al noroeste treinta y dos metros noventa centímetros con propiedad particular, a favor de la parte actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como cesionaria de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE**



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, por conducto de su Apoderada Legal, en la cantidad total de **\$2,029,333.33 (DOS MILLONES VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, cantidad que deriva de la postura legal que sirvió de base para el remate que fue las **dos terceras partes** de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior en concordancia con lo dispuesto en el artículo **748** del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **748** fracción **VI** del Código Adjetivo de la Materia, se **ordena** el otorgamiento de la escritura de adjudicación del bien, por ello, hágasele saber a los demandados ******* y ******* que dentro del término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause estado la presente resolución, otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como cesionaria de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, actualmente **BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO** por conducto de su Apoderado Legal, para lo cual se le **requiere** para que en dicho plazo comparezca ante la Notaría Pública que designe la actora para tal efecto, **apercibido** que en caso de no hacerlo la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

IV. RESERVA DE DERECHOS. Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral **762** del Código Procesal Civil.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos **96** fracción **III**, **99**, **746** y **748** fracciones **VI** y **VII** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

R E S U E L V E :

PRIMERO. Este Juzgado es competente para resolver el presente asunto en términos del Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. Se **aprueba** el **remate en primera almoneda** celebrado en el presente juicio, adjudicándose en favor de la parte actora **“CKD ACTIVOS 7”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de sus Apoderados Legales, del inmueble motivo del remate inmueble identificado como *********, **con superficie de quinientos metros, diecisiete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en dieciocho metros noventa y tres centímetros con calle *******, **al sureste en dieciocho metros ochenta y siete centímetros, con fracción del lote tres, al sur, en veintidós metros, cuarenta y dos centímetros con fracción del lote**



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

EXP. NÚM. 923/2017-3
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
REMATE EN PRIMERA ALMONEDA

dos; al oeste en dos metros con cinco centímetros con propiedad particular; y al noroeste treinta y dos metros noventa centímetros con propiedad particular, a favor de la parte actora “**CKD ACTIVOS 7**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Apoderada Legal, en la cantidad total de **\$2,029,333.33 (DOS MILLONES VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.)**, cantidad que deriva de la postura legal que sirvió de base para el remate que fue las **dos terceras partes** de **\$3,044,000.00 (TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, consecuentemente:

TERCERO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **748** fracción **VI** del Código Adjetivo de la Materia, se **ordena** el otorgamiento de la escritura de adjudicación del bien, por ello, hágasele saber a los demandados ******* y ******* que dentro del término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause estado la presente resolución, otorgue la escritura de venta a favor de la parte actora “**CKD ACTIVOS 7**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de sus Apoderados Legales, para lo cual se le **requiere** para que en dicho plazo comparezca ante la Notaría Pública que designe la actora para tal efecto, **apercibidos** que en caso de no hacerlo la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

CUARTO. Por otra parte, al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora en el presente juicio, se dejan a salvo sus derechos para

que los hagan valer en la forma que corresponda, en términos del numeral **762** del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, interlocutoriamente lo resolvió y firma la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada AMELIA ROSALES AVILA**, con quien actúa y da fe.

MEGL*