

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a ocho de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **577/2006**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado general del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, ahora *********, cesionaria de **"SCRAP II, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE"** contra *********, radicado en la **Tercera Secretaría**, y;

R E S U L T A N D O:

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

*"... TERCERO.- Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de \$154,136.48 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N), por concepto de suerte principal.*

*CUARTO: Se condena a la parte demandada *********, al pago de los intereses moratorios contenidos en la cláusula tercera, los cuales deberá cubrir el demandado a razón del (9%) nueve por ciento anual, pactados por las partes en el documento base de la acción.*

*QUINTO: Así mismo se condena a la parte demandada *********, al pago de la prestación contenida en el inciso B), por las razones y consideraciones contenidas en el cuerpo de la presente resolución.*

*SEXTO: Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad que resulte por concepto de interés anual sobre el monto del crédito pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.*

*SEPTIMO: Se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.*

*OCTAVO.- Se concede al demandado *********, un plazo de CINCO DÍAS a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que de cumplimiento voluntario a la misma y en caso*

de no hacerlo, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quien sus derechos represente..."

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

3.- Por auto de veinticuatro de abril de dos mil nueve, se tuvo a la parte actora, revocando al perito en materia de valuación designado con anterioridad y en su lugar se designó al Arquitecto *********, quedado a cargo de la actora la presentación del mismo para los efectos de aceptación y protesta del cargo.

4.- El uno de septiembre de dos mil nueve, se tuvo al Licenciado *********, *********, ********* y *********, en su carácter de Apoderados Legales de **SCRAP II SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, personalidad que acreditaron en términos de la Escritura pública número *********, de fecha doce de junio de dos mil nueve, pasada ante la Fe del Notario Público número ciento tres del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, teniéndole por revocada las designaciones hechas con anterioridad y se les tuvo por hecha la nueva designación de domicilio procesal, personas autorizadas y asistencia letrada.

5.- En fecha veintitrés de septiembre de dos mil nueve, la Apoderada Legal de la parte actora, se le tuvo revocando al perito en materia de valuación designado con anterioridad y en su lugar se designó al Arquitecto

**PODER JUDICIAL**

***** , quedado a cargo de la actora la presentación del mismo para los efectos de aceptación y protesta del cargo.

En Comparecencia de veintidós de enero de dos mil diez, se tuvo al Arquitecto ***** , aceptado y protestado el cargo conferido y a quien en fecha treinta de agosto de dos mil diez, se le tuvo exhibiendo el dictamen encomendado el cual fue debidamente ratificado tal y como se advierte de la comparecencia de veintidós de agosto de dos mil once.

6.- Mediante acuerdo de veintiséis de agosto de dos mil once, se ordenó la actualización de dictamen pericial emitido por el perito designado por la parte actora; a su vez se requirió al designado por este Juzgado para los efectos de que aceptara y protestara el cargo conferido y requirió al demandado para que dentro del plazo de **TRES DIAS**, designara perito en materia de valuación de su parte, apercibiéndole que en caso de no hacerlo en el plazo concedido, el dictamen se perfeccionara con el emitido por el perito designado por este Juzgado.

7.- En comparecencia de cinco de septiembre de dos mil once, se tuvo al Arquitecto **GERARDO LORENZANA BOBADILLA**, perito designado por este Juzgado, aceptado y protestado el cargo conferido, a quien en fecha ocho de junio de dos mil doce, se le tuvo exhibiendo el dictamen

encomendado, mismo que fue ratificado tal y como se advierte de comparecencia de veintiséis de junio de dos mil doce.

8.- Por acuerdo de diecisiete de septiembre de dos mil doce, se tuvo al Apoderado Legal de la Actora, exhibiendo certificado de libertad de gravamen, el cual se ordeno agregar a los autos para los efectos legales procedentes; y, advirtiéndose que el perito *****, no actualizo el avalúo correspondiente así como la parte demandada dentro del plazo concedido no designo perito de su parte, en consecuencia se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en acuerdo de veintisiete de agosto de dos mil once, por lo que la valuación del inmueble hipotecado se perfeccionaría con el solo dictamen que su caso emita el perito designado por este Juzgado.

Se señaló día y hora para que tuviera verificativo el remate en primer Almoneda, convocándose postores mediante publicación de edictos por dos veces de siete en siete, en el Boletín Judicial y en el Periódico la Unión de Morelos, señalándose la cantidad que sirviera como postura legal; se ordenó girar exhorto al Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial con residencia en Jiutepec, Morelos para que en auxilio de las labores de este Juzgado se fijaran los edictos en las puertas de ese Juzgado así como en las oficinas fiscales de ese lugar.

9.- En fecha treinta de noviembre de dos mil doce, se tuvo al Apoderado Legal de la actora, devolviendo los

**PODER JUDICIAL**

edictos de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, los cuales se ordenaron agregar a los autos; se señaló día y hora para que tuviera verificativo el remate en primer Almoneda; convocándose postores mediante publicación de edictos por dos veces de siete en siete, en el Boletín Judicial y en el Periódico la Unión de Morelos, señalándose la cantidad que sirviera como postura legal; se ordenó girar exhorto al Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial con residencia en Jiutepec, Morelos para que en auxilio de las labores de este Juzgado se fijaran los edictos en las puertas de ese Juzgado así como en las oficinas fiscales de ese lugar.

10.- En acuerdo de doce de diciembre de dos mil doce, se tuvo al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, devolviendo el exhorto **848/2012-3**, debidamente diligenciado, el cual se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

11.- En diversos autos de cuatro de abril de dos mil trece, y tres de octubre de dos mil catorce, se tuvo por presentados a los Licenciado ***** y/o ***** y/o ***** , en su carácter de Apoderados Legales de **SCRAP II S. DE R. L. DE C.V.**, personalidad que acreditaron y se les reconoció de la copia certificada de la escritura pública número ***** , de fecha quince de marzo de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número 97 del Distrito Federal y por su parte se tuvo a la Licenciada

*****, en su carácter de Apoderada Legal de la actora, personalidad que acredito y se le reconoció en términos de la escritura pública número ***** pasada ante la Fe del Licenciado *****, Notario Público número 82, de México Distrito Federal.

12.- En acuerdo de nueve de diciembre de dos mil quince, se tuvo a la Apoderada de la parte actora, Licenciada *****, exhibiendo certificado de libertad de Gravamen de fecha dos de diciembre de dos mil quince.

13.- Por auto de dieciséis de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto **GERARDO LORENZANA BOBADILLA**, perito designado por este Juzgado, exhibiendo dictamen, el cual se ordenó ratificar en día y hora hábil; ratificación que se tuvo el día dieciséis de julio de dos mil veintiuno.

14.- El veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada *****, abogada patrono de *****, cesionaria en el presente juicio, exhibiendo certificado de libertad de Gravamen de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno.

15.- El veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno y, atento al contenido de acuerdo de trece de diciembre de dos mil diecinueve, en el que se tuvo por acreditada y reconocida la personalidad jurídica de *****, cesionaria de **“SCRAP II, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE”**, en términos del testimonio número *****, de treinta de marzo de dos mil diecinueve,

**PODER JUDICIAL**

otorgada ante la fe del Titular de la Notaria número dos del Estado de Morelos, en el que se hizo constar el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito de cobro y litigiosos, incluidos en forma enunciativa mas no limitativa derechos de juicio, remate, adjudicación y proceso judicial en general que celebraron por una parte **“SCRAP II, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como cesionaria del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, representada por el Licenciado ***** , denominado como **“LA CEDENTE”** y por la otra parte ***** , denominado como la **“CESIONARIA”**; y al desprenderse un cambio de calidad de parte, por haberse transferido el derecho controvertido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 17 fracción V, del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, se tuvo como parte actora a ***** , por haber adquirido el interés jurídico, por lo que se ordenó dar vista a la parte demandada, para que dentro del plazo de **TRES DIAS**, manifestara lo que a su derecho correspondiera; se ordenó hacer las anotaciones en el libro de gobierno.

Por otra y, al no haber actualizado su dictamen el perito designado por la actora y al no haber designado el demandado perito de su parte, se les hizo efectivo el apercibimiento ordenando en auto de veintisiete de agosto de dos mil once y el dictamen se perfeccionaría con el emitido por el perito designado por este Juzgado.

Así también, y al obrar en autos el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado y estar debidamente ratificado, en términos de los artículos 465 y 740 del Código Adjetivo Civil en vigor en el Estado de Morelos, se señaló día y hora para que la parte actora y demandada interrogaran al perito designado por este juzgado respecto al dictamen emitido en autos, ordenándose citar a las partes así como al perito designado por este Órgano Jurisdiccional para los efectos de su comparecencia en día y hora señalado; apercibiéndose a las partes que en caso de no comparecer a dicha audiencia se les tendría por perdido su derecho para interrogar al perito respecto al dictamen emitido.

16.- El seis de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **Audiencia** prevista en los artículos 465 y 740 del Código procesal civil vigente en el Estado de Morelos, en la que se hizo constar la comparecencia del perito valuador designado por este Juzgado, la incomparecencia de la parte actora y demandado, compareciendo únicamente la abogada patrono de la actora; acto seguido, se le tuvo a la parte actora por conducto de su abogada patrono manifestando su conformidad con el dictamen emitido y ante la incomparecencia del demandado se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, teniéndole por perdido su derecho para cuestionar al perito designado por este Juzgado.

**PODER JUDICIAL**

17.- El catorce de octubre de dos mil veintiuno, y atenta a las manifestaciones de la abogada patrono de la parte actora, se señaló nuevo día y hora hábil para el desahogo de la misma, ordenándose convocar a postores y se fijó el precio base y la postura legal y se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley en el periódico "La Unión de Morelos" y boletín judicial y se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que ordenara a quien correspondiera fijara los Edictos en las oficinas Fiscales de esa localidad, así como en los Estrados de dicho Juzgado.

18.- Mediante acuerdo de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se hizo la aclaración respecto del bien inmueble materia del presente remate, aclaración que formaría parte integral de los autos de catorce de octubre y nueve de noviembre de dos mil veintiuno; ordenándose la expedición de los edictos correspondientes.

19.- En acuerdo de diez de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, devolviendo el exhorto **291/2021-3**, debidamente diligenciado, el cual se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

20.- Por acuerdo de fecha doce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora, por conducto de su

abogada patrono, exhibiendo dos ejemplares del periódico "La unión de Morelos" y dos ejemplares del Boletín Judicial que emite este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas dos y trece de diciembre de dos mil veintiuno, respectivamente, mismos que se mandaron agregar a los autos para los efectos procedentes.

21.-El trece de enero de dos mil veintiuno (sic), tuvo verificativo el **REMATE EN PRIMER ALMONEDA**, del bien inmueble hipotecado en el presente juicio, por lo que una vez declarado fincado el remate, se ordenó turnar los autos al Titular del Juzgado para dictar la resolución correspondiente, lo que se hace al tenor siguiente, y;

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.*



PODER JUDICIAL

Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.

ARTÍCULO 739.- Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial. Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento.

ARTÍCULO 740.- Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

ARTÍCULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en

**PODER JUDICIAL**

depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;

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

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

V.- Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el Juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;

VI.- Al declarar fincado el remate, el Juez, dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y,

VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el 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 diecisiete de septiembre de dos mil ocho, se dictó **sentencia definitiva**, en el cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$154,136.48 (CIENTO CINCUENTA Y**

**PODER JUDICIAL**

CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N), por concepto de suerte principal, 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.

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) de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, del perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto **GERARDO LORENZANA BOBADILLA**, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$342,532.66 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**; dictamen al cual se sometió la parte actora y, a la parte demandada, ante la falta de designación de perito de su parte, se le tuvo por conforme con el mismo.

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 cuatro de agosto 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 “La Unión de Morelos”, ambos de fechas dos y trece de diciembre de dos mil veintiuno, asimismo, al encontrarse el inmueble hipotecado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas del Juzgado de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado y en las Oficinas Fiscales, del Municipio de Jiutepec, Morelos, las cuales se realizaron los días siete y dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día trece de enero 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, por lo que el apoderado legal de la actora solicitó que se le adjudicara el inmueble a su representada, en el valor del avalúo asignado al inmueble, exponiendo que esa suma queda cubierta con la cantidad que fue condenada la parte demandada por sentencia



PODER JUDICIAL

definitiva como suerte principal, así como por la sentencia interlocutoria derivada del incidente de actualización de intereses.

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, atento a las manifestaciones vertidas por el Apoderado Legal de la Actora así como de las constancias que integran los presentes autos en la que se advierte que mediante sentencia definitiva de diecisiete de septiembre de dos mil ocho, se condenó al demandado al pago de la cantidad de **\$154,136.48 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N)** así como de las sentencias interlocutorias la primera de ellas de fecha tres de junio de dos mil nueve, en la que se aprobó la planilla de liquidación hasta por la cantidad de **\$151,952.71 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 71/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorio e interés legal, generados del treinta de agosto del dos mil uno hasta el treinta de marzo de dos mil nueve y la segunda de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veinte, en la que se aprobó la planilla de liquidación hasta por la cantidad de **\$149,126.98 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS 98/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorios, contabilizados del treinta de abril dos

mil nueve al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve y la cantidad de **\$66,111.12 (SESENTA Y SEIS MIL CIENTO ONCE PESOS 12/100 M.N)** por concepto de intereses anuales computados del treinta de abril de dos mil nueve al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve; cantidades que sumadas dan un total de **\$521,327.29 (QUINIENTOS VEINTIUNO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 29/100 M.N)**, cantidad que acorde a la operación aritmética es superior al avalúo pericial asignado al bien materia del presente, en tal contexto resulta procedente **fincan, aprobar el remate y adjudicar** el bien inmueble identificado como *********, registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *********, en el valor asignado por el perito designado por este Juzgado, es decir por la suma de **\$342,532.66 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, a favor de *********, en su carácter de cesionaria de **“SCRAP II SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE”**.

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, apercibido que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 99, 104, 105, 106, 748 y 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se;

**PODER JUDICIAL****RESUELVE:**

PRIMERO.- Se aprueba el remate en primera almoneda y se adjudica a la parte actora *****, en su carácter de cesionaria de **“SCRAP II 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 la cantidad de **\$342,532.66 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, valor asignado por el perito designado por este Juzgado.

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.- 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 Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCIA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.