

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a treinta de junio de dos mil veintidós.

**V I S T O S** los autos del expediente número **282/2008**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de "\*\*\*\*\*" ahora \*\*\*\*\* cesionario de "\*\*\*\*\*", contra los Ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , para resolver respecto de la Aprobación de Remate en Primera Almoneda, radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

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

1.- El **primero de julio de dos mil nueve**, 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 condena a la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$367,082.58 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal.*

*CUARTO.- Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de los intereses moratorios vencidos, previa liquidación que al efecto se formule, los cuales deberá cubrir la demandada a razón del porcentaje estipulado en el documento base de la acción.*

*QUINTO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía.*

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

2.- Mediante auto de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por acreditada y reconoció la

personalidad de \*\*\*\*\*, en términos de la copia certificada número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Titular de la Notaria número \*\*\*\*\*, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\*, en la cual se encuentra consignado el Contrato de Cesión onerosa de derechos de crédito de cobro y litigiosos incluidos en forma enunciativa más no limitativa derechos, de juicio remate, adjudicación y proceso judicial en general, que celebraron por una parte \*\*\*\*\* 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”**; ordenándose dar vista a la parte demandada \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , para que dentro del plazo de **TRES DIAS**, días manifestaran lo que a su derecho correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

**3.-** Mediante acuerdo de veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno y, advirtiéndose que el Arquitecto \*\*\*\*\* ya no se encontraba en la lista oficial de peritos de este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se revocó su designación y en su lugar se designó como perito de este juzgado a \*\*\*\*\*, ordenándose requerir a dicho perito para que en el plazo de **TRES DIAS**, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo compareciera ante la Tercer Secretaria de este Juzgado, aceptar y protestar el cargo conferido y, emitiera su



## PODER JUDICIAL

dictamen, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo sería acreedor una multa de veinte unidades de medida de actualización por desacato a un mandato judicial; por otra parte, se tuvo a la parte actora por conforme con el dictamen que se sirviera emitir el perito designado por este juzgado.

4.- El catorce de octubre de dos mil veintiuno y, atendiendo a la falta de notificación de veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, de la cual se advertía que no fue posible notificar al perito \*\*\*\*\*, por lo que, a efecto de no retardar el procedimiento, se revocó la designación del perito citado y en su lugar se designó como perito en materia de valuación a \*\*\*\*\*, a quién se ordenó notificar por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado.

5.- En comparecencia de cinco de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la perito \*\*\*\*\*, aceptando y protestando el cargo conferido a su favor, misma que por auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, exhibió el dictamen encomendado, mismo que ratificó mediante comparecencia de trece de diciembre de dos mil veintiuno.

6.- Por auto de diez de enero de dos mil veintidós, se ordenó requerir a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, para que, dentro del plazo de **TRES DIAS**, designaran perito

de su parte, apercibidos que, en caso de no hacerlo, se les tendría por conforme con el dictamen que en su momento emita el designado por este Juzgado.

6.- En fecha ocho de febrero de dos mil veintidós y, atenta la certificación secretarial de la cual se advertía que había fenecido el plazo concedido a los demandadas \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, para designar perito de su parte, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de diez de enero de dos mil veintidós, teniéndoseles por conformes con el dictamen que en su momento emita el perito designado por este Juzgado y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló día y hora para el desahogo de la prueba pericial en términos del artículo 465 y 740 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, ordenándose citar a las partes así como a los peritos designados.

7.- El veinticinco de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la **JUNTA DE PERITOS**, en la que se hizo constar la comparecencia del Abogado patrono de la parte actora, así como la perito designada por este Juzgado, haciéndose constar la incomparecencia de la parte demandada \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*; 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 era su deseo interrogar a la perito designada por este Juzgado, manifestando su conformidad con el peritaje rendido; ante la incomparecencia de la parte demandada, se les tuvo por perdido el derecho que pudieron haber

**PODER JUDICIAL**

ejercitado para interrogar a la perito designada por este Órgano Jurisdiccional.

8.- En auto de cuatro de mayo de dos mil veintidós, y por así permitirlo al estado procesal de los autos, se señaló día y hora día para que tuviera verificativo la Audiencia de Remate en Primera Almoneda del bien identificado como \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo número de folio electrónico \*\*\*\*\* , sirviendo como base para el remate el valor asignado a dicho inmueble por la perito designada por este juzgado **ARQUITECTA JULIETA DÍAZ SOTELO**.

Se convocó postores, siendo postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$451,000.00 (cuatrocientos cincuenta y un mil pesos 00/100 M.N)**, valor pericial asignado al inmueble; se ordenó la publicación por dos veces de siete en siete días en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial, que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

Finalmente, y advirtiéndose que, el domicilio del bien inmueble se encuentra ubicado fuera de la jurisdicción de este juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado, con sede en Yautepec, Morelos, a efecto de que ordenará a quien correspondiera fijará los edictos en las oficinas fiscales de Yautepec, Morelos, así como en los Estados de ese Juzgado.

**9.-** En auto de ocho de junio de dos mil veintidós, se tuvo al Licenciado **ADRIAN MAYA MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, remitiendo el exhorto número **89/2022**, debidamente diligenciado, mismo que se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

**10.-** Por acuerdo de ocho de junio de dos mil veintidós, se tuvo a la Abogada patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos en el periódico "Diario de Morelos" y "Boletín Judicial", que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas diecinueve y treinta de mayo de dos mil veintidós, los cuales se ordenaron agregar a los autos para los efectos legales a que haya lugar.

**11.-** El catorce de junio de dos mil veintidós, día y hora señalado para la audiencia de Remate en Primera Almoneda, en la que se hizo constar la comparecencia de **\*\*\*\*\***, cesionario de **\*\*\*\*\***, 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, se tuvieron por hechas las manifestaciones de la parte actora, se reservo lo conducente a fincar el inmueble, hasta en tanto fuera exhibiendo el certificado de libertad o gravamen, hecho lo

**PODER JUDICIAL**

anterior se citaría para el dictado la sentencia correspondiente.

**12.-** Mediante acuerdo de veintisiete de junio de dos mil veintidós, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo un certificado de libertad de gravamen de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y por así permitirlo el 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;

**CONSIDERANDO:**

I.- A fin de resolver lo que en derecho proceda, en primer término, es necesario precisar lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución:

**ARTÍCULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario.** Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

*El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.*

*Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.*

**ARTÍCULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales.** La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen.

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

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

**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*





## PODER JUDICIAL

localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el plazo para la publicación de los edictos concediéndose un periodo que el Juez fijará prudencialmente. Si éste lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



## PODER JUDICIAL

*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 afectada 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 \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\*.

También consta en autos que el primero de julio de dos mil nueve, se dictó **sentencia definitiva**, en el cual se condenó a la parte demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$367,082.58 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL**

**OCHENTA Y DOS PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** o capital vencido, así como al pago de los **INTERESES MORATORIOS** vencidos, concediéndole a los demandados un plazo de cinco días a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que dé 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.

Ahora bien, dispone el artículo **633** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que, si se declara procedente la vía hipotecaria se mandará proceder al remate del bien hipotecado, el cual se llevará a cabo conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y estas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valuar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial** (avalúo) presentado ante la Oficialía de partes de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno y recibido por este Juzgado el veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, emitido por la Arquitecta **JULIETA DÍAZ SOTELO**, perito designado por este Juzgado, quien le otorgó al inmueble en referencia un valor de **\$451,000.00 (CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 66/100 M.N.)**; peritaje que, identifica el predio con los datos registrales y de escritura, y ubica 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 y, al cual la

**PODER JUDICIAL**

actora y a los demandados se les tuvo por conformes.

De igual manera, se advierte que el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, expedido por el Director de Certificaciones 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 de la demandada \*\*\*\*\***, 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 "Diario de Morelos", ambos de fechas diecinueve y treinta de mayo de dos mil veintidós; se realizaron las publicaciones de los edictos en las puertas del Juzgado de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado y en las Oficinas Fiscales, del Municipio de Yautepec, Morelos, las cuales se realizaron los días veinte de mayo y primero de junio de dos mil veintidós, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

También obra en autos que, en acuerdo de cuatro de mayo de dos mil veintidós, se señaló fecha para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, determinando como precio base del inmueble hipotecado la cantidad de **\$451,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)**,

valor pericial asignado por la perito de este Juzgado y, como **postura legal la que cubriera las dos terceras partes de dicho valor**; asimismo se ordenó la publicación de los edictos previstos por la ley.

Así, el día catorce de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, con las formalidades previstas por el artículo 748 del Código Procesal Civil vigente en la entidad; a dicha audiencia no se presentó postor alguno; y tomando en consideración que la actora manifestó que la cantidad total que adeuda la parte demandada es de **\$490,972.86 (CUATROCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 86/100 MN)**, la cual resulta de la suma de **\$367,087.58 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal y la cantidad de **\$123,890.28 (CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS 28/100 M.N)**, por concepto de intereses moratorio, mediante sentencia de nueve de marzo de dos mil diez, adeudo que es superior a la cantidad que es superior a la postura legal fijada al inmueble, considerando que el valor pericial asignado fue la cantidad de **\$451,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN 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 **\$451,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

En las relatadas consideraciones, toda vez que se llevó

**PODER JUDICIAL**

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 actora así como de las constancias que integran los presentes autos en la que se advierte que mediante sentencia definitiva de uno de julio de dos mil nueve, se condenó a los demandados **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$367,082.58 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal así como de la sentencias interlocutoria de nueve de marzo de dos mil diez, en la que se aprobó el incidente de liquidación hasta por la cantidad de **\$123,890.28 (CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS 28/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorio calculados al mes de enero de dos mil diez; cantidades que sumadas dan un total de **\$490,972.86 (CUATROCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 86/100 MN)**, cantidad que acorde a la operación aritmética es superior al avalúo pericial asignado al bien materia del presente, en tal contexto resulta procedente **fincar, aprobar el remate y adjudicar** el bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico **\*\*\*\*\***, en el valor asignado por el perito designado por este Juzgado, es decir por la suma de **\$451,00.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS**

**10/100 M.N.), a favor de \*\*\*\*\*cesionario de “\*\*\*\*\*.**

En esta tesitura, se requiere a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibida que, de no hacerlo así, el Titular de este Juzgado firmará en su rebeldía.

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

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se aprueba el remate en primera almoneda y se adjudica libre de todo gravamen a la parte actora \*\*\*\*\*cesionario de “\*\*\*\*\* , el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\* , en la cantidad de **\$451,00.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 10/100 M.N.)**, valor asignado por la perito designada por este Juzgado.

**SEGUNDO.-** Se requiere a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , para que, dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, comparezcan ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su



**PODER JUDICIAL**

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 Licenciada Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.