



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a cuatro de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **440/2019**, de la **Tercera Secretaría**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, contra *********, en su carácter de acreditado y *********, en su carácter de garante hipotecario, para resolver respecto a la **adjudicación solicitada por la parte actora en la audiencia de Remate en Primera Almoneda**, y;

R E S U L T A N D O:

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

“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

*SEGUNDO.- La parte actora *********, si acreditó la acción deducida en juicio contra *********, en su carácter de acreditado y *********, en su carácter de garante hipotecario, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía.*

*TERCERO.- Se **declara vencido anticipadamente** el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria celebrado por las partes **“HIPOTECARIA MEXICANA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su representante legal con los ahora demandados *********, y *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, respectivamente, el ******* de junio de dos mil uno**, mismo que se hizo constar*

en escritura pública número veintiséis mil quinientos veintiocho, de fecha ***** de junio de dos mil uno, pasada ante la Fe de la Licenciada *****; Titular de la Notaría Pública número ***** del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

CUARTO.- se condena a los demandados ***** , en su carácter de acreditado y ***** , en su carácter de garante hipotecario, al **pago** de la cantidad de **277,810.01 UDIS (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO CERO UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalen a la cantidad de **\$1,746,683.21 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 21/100 M.N.)**, que se integra por los siguientes montos y conceptos: **60,096.18 UDIS (SESENTA MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a **\$377,844.52 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N)**, cantidad que corresponde al adeudo de **capital inicial**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se acompaña como documentos base de la acción.

Así como también de la cantidad de **121,177.68 UDIS (CIENTO VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que el día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, equivalen a la cantidad de **\$761,884.06 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 06/100 M.N.)**, por concepto de **saldo de Intereses Ordinarios vencidos**, como se acredita con el estado de cuenta certificado anexo y los que se sigan generando.

De igual forma, **15,750.00 UDIS (QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de **comisión por administración y seguros vencidos**; correspondiente a la cantidad de **\$99,025.45 (NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTICINCO PESOS 45/100 M.N)**, la cantidad de **9,297.54 UDIS (NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de **comisión por cobertura vencida**, equivalente a **\$58,456.70 (CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 70/100 M.N)**, y de la cantidad de **71,488.61 UDIS (SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)**,



PODER JUDICIAL

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

que al día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, equivalen a la cantidad de **\$449,472.48 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 48/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**, como se acredita con el estado de cuenta certificado anexo; cantidades todas que se calcularán en ejecución de sentencia, y los que se sigan generando.

QUINTO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con la presente resolución; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

SEXTO.- En virtud de que la presente resolución les es adversa a la parte demandada, se les condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia."

2.- En fecha **veintisiete de octubre de dos mil veinte**, la citada resolución definitiva **causó ejecutoria**, pasada ante la autoridad de cosa juzgada.

3. Mediante auto de **diecinueve de febrero del año dos mil veintiuno**, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora promoviendo la **ejecución forzosa** de la sentencia antes citada en cumplimiento a los resolutivos **cuarto y quinto**, y advirtiéndose de autos que los demandados no designaron perito de su parte, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de **veintitrés de octubre de dos mil diecinueve** y el avalúo se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado.

4. Con fecha **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**, atendiendo que en auto de veintinueve de julio de dos mil veintiuno, recaído al escrito de cuenta **5368**, no se

proveyó respecto de las peticiones solicitadas por la promovente, con las facultades en lo dispuesto por el artículo **17** fracción **V** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se regularizó el mismo, por lo que se procedió a dar nueva cuenta con el escrito **5368**, suscrito por la Licenciada *****y por exhibido el certificado de libertad o de gravamen de **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno**, el cual se manda glosar en autos para los efectos legales a que haya lugar; de igual manera atendiendo a que el perito de la parte actora no rindió su dictamen, no obstante que aceptó y protestó el cargo conferido; tomando en consideración las manifestaciones vertidas por la promovente, se tuvo a **la parte actora por conforme** con el **dictamen** emitido por el arquitecto *********, **perito designado por este Juzgado**; por lo tanto la prueba pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el profesionista antes mencionado; y tomando en consideración que se encuentra exhibido el dictamen realizado por el Arquitecto *********, perito designado por este Juzgado, en materia de **valuación**, se señaló fecha y hora para que la parte actora y demandada interrogaran al perito antes citado, apercibiendo a las partes que en caso de no comparecer a la audiencia señalada con antelación, se les tendría por perdido el derecho para **interrogar al perito** respecto al dictamen exhibido en autos y por conformes con el mismo.

5. El **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia prevista por los artículos **465 y 740**



PODER JUDICIAL

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

del Código procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a la cual no comparecieron las partes actora y demandada no obstante de encontrarse notificados; se hizo constar la comparecencia del Arquitecto *********, perito valuador de inmuebles designado por este Juzgado, y ante la incomparecencia de las partes, se les ordenó hacer efectivo el **apercibimiento** decretado por auto dictado con fecha **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**, y se les tuvo **por perdido su derecho para interrogar al perito designado por este Juzgado**, para los efectos legales a que hubiere lugar.

6.- En auto de **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble identificado como *********, **CONSTITUIDO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO PARCELAS NÚMERO ***** Y PARCELA NÚMERO ******* con **superficie de *******, con las medidas y colindancias y superficie de construcción del referido bien inmueble que se describen en el dictamen del perito de este Juzgado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico *********, por lo que se ordenó convocar postores, siendo postura legal las dos terceras partes de la cantidad de **\$592,572.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, valor pericial asignado al inmueble, para su 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 Tribunal. Asimismo, por auto de **nueve**

de noviembre de dos mil veintiuno, atendiendo a la circular número **RJD/JUNTA ADMON/52-21** de la cual se advierte que el periodo vacacional transcurría del lunes veinte de diciembre de dos mil veintiuno, al domingo nueve de enero del año dos mil veintidós, **se dejó sin efecto** la fecha y hora señalada para el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, señalándose de nueva fecha y hora para su desahogo.

7.- Mediante acuerdo de seis de junio de dos mil veintidós, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de edictos realizados en el “**BOLETÍN JUDICIAL**” así como en el periódico “**LA UNIÓN DE MORELOS**” de fechas **diecinueve y treinta de mayo de dos mil veintidós**, mismas que se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

8.- El **veintinueve de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** a la cual únicamente compareció la actora *********, asistida de su abogada patrono Licenciada *********; no así los demandados ******* y *******, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados de la misma; asimismo, se tuvo por exhibido el **Certificado de libertad o de gravamen** actualizado al día veintidós de junio de dos mil veintidós, y encontrándose debidamente preparada, y anunciado en forma legal el **REMATE EN PRIMERA ALMONEDA**, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos **746, 747 y 748**



PODER JUDICIAL

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

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordenó conceder media hora**, para el efecto de que comparecieran postores a la diligencia; por lo que la abogada patrono de la parte actora, solicitó la **adjudicación** del bien inmueble aludido, a favor de su representada *********, por la cantidad de **\$395,048.00 (trescientos noventa y cinco mil cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**; correspondiente a las dos tercera partes del avalúo total del perito designado por este Juzgado, en consecuencia, se declaró fincado el remate a favor de *********, **y se ordenó turnar los autos al Titular del Juzgado para dictar la resolución interlocutoria correspondiente**, 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:*



PODER JUDICIAL

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

- 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 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 ***** minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados ***** 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*



PODER JUDICIAL

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

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. Asimismo, se advierte entre otras cosas, que el acreedor en un juicio ante la ausencia de postores, puede solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para subastarlo.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de acuerdo al contrato basal, se deriva que constituye la garantía hipotecaria el bien inmueble identificado como *****
CONSTITUIDO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO PARCELAS NÚMERO *** Y PARCELA NÚMERO *******, con superficie de ***** , registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico *****.

También consta en autos que el cinco de marzo de dos mil veinte, se dictó **sentencia definitiva**, en la cual en su resolutive **CUARTO**, se condenó a la parte demandada al pago del capital vencido, así como al pago del saldo de los intereses ordinarios vencidos, comisión por administración y seguros vencidos, comisión por cobertura vencida, así como intereses moratorios, como se acreditó con el estado de



PODER JUDICIAL

cuenta certificado anexo, y que se calcularían **en ejecución de sentencia** y los que se siguieran generando.

Y por su parte en el **QUINTO** resolutivo, lo siguiente:

*“...**QUINTO.**- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con la presente resolución; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.”*

De lo anterior, se advierte que se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de **277,810.01 UDIS (DOSCIENTAS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO CERO UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalen a la cantidad de **\$1,746,683.21 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 21/100 M.N)**, que se integra por los siguientes montos y conceptos: **60,096.18 UDIS (SESENTA MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a **\$377,844.52 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N)**, cantidad que corresponde al adeudo de **capital inicial**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERESES Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se acompaña como documento base de la acción.

Así como también de la cantidad de **121,177.68 UDIS (CIENTO VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PUNTO SESENTA**

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

Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN), que al día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, equivalen a la cantidad de **\$761,884.06 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 06/100 M.N.)**, por concepto de **saldo de Intereses Ordinarios vencidos**, como se acredita con el estado de cuenta certificado anexo y los que se sigan generando.

De igual forma, **15,750.00 UDIS (QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de **comisión por administración y seguros vencidos**; correspondiente a la cantidad de **\$99,025.45 (NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTICINCO PESOS 45/100 M.N.)**, la cantidad de **9,297.54 UDIS (NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de **comisión por cobertura vencida**, equivalente a **\$58,456.70 (CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 70/100 M.N.)**, y de la cantidad de **71,488.61 UDIS (SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que al día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, equivalen a la cantidad de **\$449,472.48 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 48/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios**, como se acreditó con el estado de cuenta certificado anexo; concediendo a la parte demandada un plazo de **CINCO días** para dar cumplimiento voluntario a lo condenado, con apercibimiento que de no hacerlo se procedería al remate



PODER JUDICIAL

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

del inmueble dado en garantía y con su producto se pagaría a la parte actora.

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 valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos el **dictamen pericial (avalúo)** de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, del perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto *********, en el que le otorga un valor al inmueble hipotecado de **\$592,572.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA 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 les tuvo por conforme con el mismo.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su abogada patrono el **Certificado de libertad o de gravamen** actualizado al día veintidós de junio de dos mil veintidós, expedido por el 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 los demandados ***** y *******, y que sobre éste obra únicamente la inscripción de hipoteca en primer lugar a

favor del *****, así como la inscripción de la Cesión Onerosa de créditos derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados, en favor de la ahora 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 **diecinueve y treinta de mayo de dos mil veintiuno**, de igual forma, en las mismas fechas se hizo la fijación de **EDICTOS** en los ESTRADOS DE ESTE JUZGADO y en las OFICINAS FISCALES DE ESTA LOCALIDAD, mismas que obran debidamente agregadas en actuaciones.

Así, el día **veintinueve 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, por lo que la parte actora solicitó que se le adjudicara el inmueble, en la cantidad de \$395,048.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), correspondiente a las dos terceras partes del avalúo del perito designado por este Juzgado, declarándose enseguida fincado el remate a favor de la actora *****.

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



PODER JUDICIAL

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

exigencias previstas en los dispositivos legales antes invocados, **se aprueba en definitiva la adjudicación** del bien inmueble identificado como *********, **CONSTITUIDO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO PARCELAS NÚMERO ***** Y PARCELA NÚMERO *******, con **superficie de *******, con las medidas y colindancias y superficie de construcción del referido bien inmueble que se describen en el dictamen del perito de este Juzgado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico *********, en la cantidad equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base es de **\$592,572.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$395,048.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que es en esta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor de la parte actora *********.

En esta tesitura, se requiere a la parte demandada ******* y *******, para que, dentro del plazo de ******* DÍAS**, comparezcan ante el Notario que designe la parte actora a firmar la escritura pública de propiedad a favor de su acreedor, apercibidos 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** a la parte actora *********, el bien inmueble identificado como *********, **CONSTITUIDO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO PARCELAS NÚMERO ***** Y PARCELA NÚMERO *******, ******* con superficie de *******, con las medidas y colindancias y superficie de construcción del referido bien inmueble que se describen en el dictamen del perito de este Juzgado, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico *********, en la cantidad de **\$395,048.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y ***** MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**.

SEGUNDO.- Se requiere a la parte demandada ******* 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 acreedor, apercibidos que, de no hacerlo así, el Titular de 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



PODER JUDICIAL

Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada
LILIANA ORTEGA MONDRAGÓN, con quien actúa y da fe.

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