



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a veintinueve de septiembre de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver el **Remate en primera almoneda**, en el expediente **98/2019**, relativo al juicio **Especial Hipotecario**, promovido por los Licenciados [REDACTED] y [REDACTED], en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada [REDACTED], contra [REDACTED], radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. Que en el presente juicio se dictó sentencia definitiva el **uno de marzo de dos mil veintiuno**, misma que causo ejecutoria por Ministerio de Ley.

2. Por auto de **quince de julio de dos mil veintiuno**, se requirió al demandado para que en el plazo de cinco días diera cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva, siendo para el caso contrario se haría trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará el pago a la actora o a quien sus derechos represente.

3. Mediante auto de **veintiséis de abril de dos mil veintidós**, recaído al escrito con registro **3327**, se inició la ejecución forzosa, toda vez que el demandado no dio cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva, teniendo

al actor y demandado por conformes con el perito del Juzgado y se ordenó notificar al perito del Juzgado [REDACTED], para que compareciera a aceptar el cargo y emitiera el avalúo encomendado. Asimismo en dicho escrito la parte actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, del inmueble materia de la Litis.

4. El **cinco de mayo de dos mil veintidós** compareció el perito del Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido.

5. Por auto de **quince de junio de dos mil veintidós**, se tuvo al perito del Juzgado ratificando el avalúo exhibido y con el mismo se dio vista a las partes para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera.

6. Mediante auto de **veintinueve de junio de dos mil veintidós**, se tuvo por precluido en derecho de ambas partes para contestar la vista que se le dio con el avalúo emitido por el perito del Juzgado.

7. Por auto de doce de julio de dos mil veintidós, se señaló día y hora para que tuviera verificación la diligencia de remate en primera almoneda, respecto del bien inmueble materia garantía hipotecaria, convocándose a postores por medio de edictos, sirviendo de postura legal las dos terceras partes del valor mas alto asignado por el perito del Juzgado y se ordenó citar a las partes a la diligencia de remate.

8. A las **diez horas con treinta minutos del veintiuno de septiembre de dos mil veintidós**, se inició la audiencia de Remate en Primera Almoneda, en la que se hizo constar

III. Preámbulo. En el presente juicio, mediante sentencia definitiva de **uno de marzo de dos mil veintiuno**, se resolvió lo siguiente:

“...RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es la indicada.

SEGUNDO.- La institución de crédito denominada, [REDACTED], por conducto de sus Apoderados Legales [REDACTED] y [REDACTED], probó la acción deducida, en contra de [REDACTED], quien dio contestación a la demanda y se siguió el juicio contradictorio, sin embargo no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre la hoy accionante [REDACTED] y por la otra [REDACTED], la cual consta en el primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED], pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial; por tanto:

CUARTO.- Se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$1,684,022.78 (UN MILLOS SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTIDOS PESOS 78/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**, cantidad que adeuda por concepto de **CAPITAL INSOLUTO** adeudada al día tres de enero del dos mil diecinueve.

QUINTO. - Asimismo se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$22,729.06 (VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 06/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL INSOLUTO VENCIDO Y NO PAGADO**, adeudada al día tres de enero del dos mil diecinueve.

SEXTO.- De igual forma se le condena al pago de la cantidad de **\$77,567.25 (SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 25/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios**, pactados y no pagados, generados del tres de septiembre del dos mil dieciocho al tres de enero del dos mil diecinueve los cuales quedaron cuantificados en el estado de cuenta base de la acción..

SÉPTIMO.- Asimismo se le condena al pago de la cantidad de **\$748.17 (SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 17/100 M.N.)** por concepto de **intereses**



PODER JUDICIAL

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

moratorios, pactados y no pagados, generados del tres de septiembre del dos mil dieciocho al tes de enero del dos mil diecinueve, los cuales quedaron cuantificados en el estado de cuenta base de la acción; más los que se sigan generando hasta la liquidación y pago del adeudo materia de la presente acción previa planilla de liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- Así también, se les condena al pago de la cantidad de **\$1,714.61 (UN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 61/100 M.N.)** por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, con base a lo registrado y contabilizado en el estado de cuenta certificado por Contador Público [REDACTED] facultado por [REDACTED] de fecha catorce de enero del dos mil diecinueve, por el adeudo al tres de enero del dos mil diecinueve, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y pago del adeudo materia de la presente acción previa planilla de liquidación que al efecto se formule.

NOVENO.- Se condena al demandado al pago de la cantidad de **2,789.91 (DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 91/100 M.N.)** por concepto de **PRIMAS DE SEGURO**, con base a lo registrado y contabilizado en el estado de cuenta certificado por Contador Público [REDACTED] facultado por [REDACTED], de fecha catorce de enero del dos mil diecinueve, por el adeudo al tres de enero del dos mil diecinueve, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y pago del adeudo materia de la presente acción previa planilla de liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO.- Se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$460.81 (CUATROCINETOS SESENTA PESOS 81/100 M.N.)** por concepto de **COMISIÓN POR COBRANZA**, con base a lo registrado y contabilizado en el estado de cuenta certificado por Contador Público [REDACTED] facultado por [REDACTED], de fecha catorce de enero del dos mil diecinueve, por el adeudo al tres de enero del dos mil diecinueve, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y pago del adeudo materia de la presente acción previa planilla de liquidación que al efecto se formule

DECIMO PRIMERO.- Asimismo, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

DECIMO SEGUNDO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma, en caso contrario, hágase el trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quién sus derechos represente...”

IV. Marco Jurídico. En primer término, es necesario precisar lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del procedimiento de ejecución de la garantía hipotecaria:

“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.”



PODER JUDICIAL

“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



PODER JUDICIAL

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

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 secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Cuando hubiere varias posturas legales, el Juzgador decidirá cuál es la preferente;

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

funcionario judicial fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho la mejor;

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

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

construcción de ciento veintinueve metros cuadrados y una superficie de área común de sesenta y seis metros cuadrados; identificado catastralmente con el número [REDACTED], registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio electrónico [REDACTED].

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 éstas reglas, también previstas en el ordenamiento legal referido, señalan que se deberá valorar previamente el inmueble, y en el presente caso obra en autos dictamen de **veinte de mayo de dos mil veintidós**, emitido por el perito valuador designado por este Juzgado Arquitecto [REDACTED], en el que se otorga el valor comercial del inmueble hipotecado por la cantidad de **\$1´626,000.00 (un millón seiscientos veintiséis mil pesos 00/100 M.N.)**, dictamen con el cual se conformaron tanto la parte actora y demandado en términos de lo ordenado por auto de **veintiséis de abril de dos mil veintidós**, además que con dicho dictamen se les dio vista sin que realizaran objeción alguna con el avalúo, por tal motivo, se colige que las partes litigantes del presente juicio, tienen la plena conformidad del mismo, en consecuencia se le otorga pleno valor probatorio al avalúo emitido por el perito del Juzgado, de conformidad con lo previsto por los artículos **490, 630 y 740** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

De igual manera, se advierte que la parte actora exhibió por conducto de su apoderado legal el **certificado de libertad o de gravamen de diecinueve de abril de dos mil veintidós**, expedido por el Instituto de Servicios



PODER JUDICIAL

Catastrales bajo el folio electrónico [REDACTED], a favor de [REDACTED].

Esto por la postura legal equivalente a las dos terceras partes del valor designado como base; por lo que si el valor base fue de **\$1´626,000.00 (un millón seiscientos veintiséis mil pesos 00/100 M.N.)**, las dos terceras partes de dicho valor equivalen a la cantidad de **\$1´084,000.00 (un millón ochenta y cuatro mil pesos 00/100M.N.)**, por lo que, es en ésta cantidad que se adjudica el bien inmueble a favor de la parte actora [REDACTED].

Por otra parte dado que el valor que sirvió como postura legal fue insuficiente para el pago de la deuda y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora entre la cantidad condenada y el avalúo que sirvió para fijar el precio de salida en la presente almoneda. Se dejan a salvo los derechos a la parte actora, [REDACTED], para ejercer el cobro del saldo insoluto y demás a accesorios a los que fue condenado el demandado en la forma que estime conveniente.

En esta tesitura, se requiere al demandado [REDACTED], para que dentro del plazo de **cinco días**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora [REDACTED] a firmar la escritura pública de adjudicación a favor de su acreedor, **apercibido** que de

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

**PODER JUDICIAL**

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

SEGUNDO: Por otra parte dado que el valor que sirvió como postura legal fue insuficiente para el pago de la deuda y al existir un restante líquido y firme a favor de la parte actora entre la cantidad condenada y el avalúo que sirvió para fijar el precio de salida en la presente almoneda. Se dejan a salvo los derechos a la parte actora, [REDACTED], para ejercer el cobro del saldo insoluto y demás accesorios a los que fue condenado el demandado en la forma que estime conveniente.

TERCERO: Se requiere al demandado [REDACTED], para que dentro del plazo de **cinco días**, comparezca ante el Notario que designe la parte actora [REDACTED] a firmar la escritura pública de adjudicación a favor de su acreedor, **apercibido** que de no hacerlo así, la Titular de éste Juzgado firmará en su rebeldía.

CUARTO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **CLAUDIA MEDINA VOORDUIN**, con quien actúa y da fe.

JSLSN