

Cuernavaca, Morelos, a ocho de diciembre del dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del toca civil número 516/2021-18, relativo al recurso de apelación interpuesto por los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** ***** y ***** ***** ***** , en contra de la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los apoderados legales de ***** , ***** , ***** , en contra de ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , **en su carácter de acreditado y garante hipotecario**, respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1, y.-

RESULTANDO

I. El cinco de julio de dos mil veintiuno, la jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, dictó sentencia interlocutoria respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda, cuyos puntos resolutive son del tenor literal siguiente:

“PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica el inmueble identificado como CASA ***** , MANZANA ***** , ***** , ***** , CALLE ***** , DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO ***** CONSTITUIDO SOBRE PREDIO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE SIETE PARCELAS UBICADAS EN EL EJIDO DE ***** , MUNICIPIO ***** , MORELOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** , ***** ***** ***** , ***** , DESPLANTADA EN UN TERRENO REGULAR CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias detalladas en el cuerpo de la presente resolución, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico ***** , en consecuencia;

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora ***** , ***** , ***** , el bien inmueble identificado como CASA ***** , MANZANA ***** , ***** , ***** , CALLE ***** , DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO ***** CONSTITUIDO SOBRE PREDIO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE SIETE PARCELAS UBICADAS EN EL EJIDO DE ***** , MUNICIPIO ***** , MORELOS, IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** , ***** ***** ***** , ***** , DESPLANTADA EN UN TERRENO REGULAR CON UNA SUPERFICIE

PRIVATIVA DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias detalladas en el cuerpo de la presente resolución, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico ***** , por la cantidad de **\$466,666.66 (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor fijado por el perito designado por este Juzgado, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

CUARTO.— Toda vez que resulto un remanente a favor de la parte actora, por la cantidad de **\$235,792.80 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N.)**, se dejan a salvo sus derechos para ejercer el cobro del saldo a su favor, lo anterior en base a lo resuelto en el presente fallo.

QUINTO.- Requiérase a los demandados ***** y ***** , para que dentro del término de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezcan ante la Notaría que designe la parte actora para suscribir la escritura del bien inmueble citado en la parte considerativa, apercibiéndoles que, de no presentarse la suscrita Juez, firmará en su **rebeldía**.

SEXTO. - En virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las

inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

II. Inconformes los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** y ***** ***** ***** , con dicha determinación, interpusieron recurso de apelación, mismo que fue admitido por el jueza *A quo*, en efecto suspensivo, remitiendo los autos del juicio radicado bajo el número antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1; por lo que, una vez que se substanció el recurso de apelación en los términos de ley quedaron los autos en estado de pronunciar el fallo respectivo, y.-

CONSIDERANDO

PRIMERO. Esta Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del estado, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación que hicieron valer los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Morelos en su numeral 99, fracción VII; y, por la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Morelos en los artículos 44, fracción I, y 46.

SEGUNDO. Los agravios que esgrimen los demandados se encuentran glosados de la foja 06

seis a la 28 veintiocho del toca civil en que se actúa.

Previamente, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este tribunal de alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la *litis* natural, así como de las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en sus artículos 530 y 547¹, establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; de tal manera que el examen que efectúe este *Ad quem*, sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de

¹ **ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

ARTÍCULO 547.- Obligación de la expresión de agravios. Dentro del plazo y con los requisitos a que se refieren los artículos 534 y 536, la parte apelante tendrá la carga de ocurrir ante el Superior formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto le cause la resolución apelada, los que deberán citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas. Igualmente corresponde tal carga al apelante adherido. La promoción deberá dirigirse al Presidente del Tribunal Superior, quien la turnará a la Sala que corresponda conocer del recurso.

estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, el criterio jurisprudencial emitido por los Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045. ***“PRINCIPIO DE ERICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”***

Asimismo, se destaca que, en el caso, no es necesario transcribir en su totalidad los agravios que esgrimen los inconformes, en razón al contenido jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Novena Época, con número de registro: 164618, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830, bajo el rubro **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN”²**.

TERCERO. Previamente este órgano colegiado advierte que el recurso de apelación que los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** , hicieron valer contra la sentencia interlocutoria de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del inmueble materia de hipoteca, por la jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, es el correcto en

² De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

términos de lo que dispone la ley adjetiva de la materia en sus ordinales 532, fracción I³ y 712⁴, en virtud de que se trata de una resolución que aprobó el remate en primera almoneda; además de que dicho medio de impugnación fue hecho valer oportunamente dentro del plazo de tres días que para ello concede el artículo 534, fracción II del ordenamiento procesal aplicable⁵, dado que, el fallo recurrido fue notificado a los demandados mediante Boletín Judicial número 7769 de ocho de julio del año en curso, surtiendo efectos el nueve de dicho mes y año -foja quinientos quince del expediente civil- y su recurso de apelación lo presentaron (el abogado patrono de ***** ***** *****) el doce de julio de dos mil veintiuno, en tanto que la diversa demandada ***** ***** ***** , el trece de julio de la presente anualidad; por tanto, su inconformidad se encuentra presentada dentro de los tres días referidos; de ahí que, el recurso de apelación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

³ **ARTÍCULO 532.- RESOLUCIONES APELABLES.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I. - Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables.

⁴ **ARTICULO 712.- Apelación contra ejecución de sentencia.** Las resoluciones que se dicten en ejecución de sentencia sólo son recurribles en apelación o queja, cuando la Ley lo determine expresamente. El auto aprobatorio del remate será siempre apelable en el efecto suspensivo, si la sentencia fuere apelable. En los demás casos las resoluciones no serán recurribles.

⁵ **ARTÍCULO 534.- PLAZO PARA INTERPONER LA APELACIÓN.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos.

CCCXXXIX/2014 (10a.), Página: 582. **“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).** Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las cuestiones o aspectos de los

agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.”

De igual modo, cobra aplicación el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXIX, Segunda Parte, Sexta Época, con número de registro digital: 258771, Tesis Aislada, Materia(s): Penal, **Común**, Página: 11. **“AGRAVIOS, ESTUDIO EN CONJUNTO DE LOS, POR EL TRIBUNAL DE ALZADA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).** No entraña violación de garantías el hecho de que el tribunal de alzada estudie en conjunto los agravios expuestos por el reo al sustanciarse el recurso de apelación, sin efectuar el estudio separado de cada uno de ellos, porque el artículo 575 del Código de Procedimientos Penales del Estado de Michoacán, impone la obligación al Supremo Tribunal de Justicia, de declarar la procedencia o improcedencia de los agravios que se hagan valer, pero no que se estudien en forma separada.”

Una vez puntualizado lo anterior, este Cuerpo Colegiado procede a analizar los motivos de disenso que esgrimen los apelantes, estimando que los mismos -como ya se adelantó- resultan **INFUNDADOS**, como enseguida se analiza.

En el caso, los motivos de disenso que aducen los inconformes en el sentido de que en su concepto, el fallo materia de la alzada, contraviene el Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos en sus numerales 3, 105, 106, 465, 730, 737, 740, 746, 747, 748, 751, 752, ya que el dictamen pericial de avalúo emitido por el especialista designado por el juzgado, se encuentra fuera de la vigencia de seis meses, ya que dicha opinión técnica se emitió el ocho de septiembre de dos mil veinte y la audiencia de remate del inmueble relacionado tuvo lugar el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, con lo que -relatan los apelantes- no se cumplieron con los requisitos para la celebración de la audiencia de remate en primera almoneda que señala el Código Procesal Civil vigente en el estado, invocando para ello, el criterio *“REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES”*

También exponen los discrepantes que se contraviene en su perjuicio los derechos fundamentales que en su favor establece el Pacto

Federal en sus artículos 14 y 16, así como los principios de claridad y congruencia que contempla la Ley Adjetiva de la Materia en sus preceptos 105 y 106, porque la jueza primaria, dejó de observar las formalidades esenciales del procedimiento que para substanciar un remate en primera almoneda, contemplan los numerales que citan, ya que se omitió anunciar y preparar el remate poniendo de manifiesto los planos y la demás documentación de que se disponía respecto del inmueble materia de subasta, con la finalidad de que comparecieran el mayor número de postores para que al realizar la puja correspondiente, se incrementara el precio del bien raíz materia de subasta; no se certificó que el remate estuviese debidamente preparado; se aceptó un peritaje en materia de avalúo del bien raíz materia de la *litis* sin que previamente hubiere protestado el cargo por parte del especialista que lo emitió; no se respetaron las reglas específicas conforme a las cuales debe desahogarse la prueba pericial, ya que -sostienen los inconformes- no se instruyó al experto designado, sobre las modalidades y cometido de la pericial referida, no se desahogó en forma colegiada y no se protestó previamente la opinión técnica correspondiente, con lo que se impidió a los demandados designar perito de su parte y formular cuestionamientos al experto designado por el juzgado.

Continúan alegando los apelantes, que no se pasó lista de los postores, aún cuando no hubiere

comparecido alguno, dado que el numeral 748 de la Ley Procesal de la Materia, no contempla excepción alguna; que tampoco se realizó una pausa de media hora durante la audiencia de remate en espera de que comparecieran postores para realizar la puja respectiva; y, que no se aportó un certificado de libertad de gravámenes actualizado respecto del bien raíz materia de la venta.

Finalmente, coligen que, por todas esas violaciones procesales, se infringe en su perjuicio sus derechos fundamentales de seguridad jurídica, legalidad, audiencia y debido proceso al no observarse las formalidades del procedimiento de remate en primera almoneda impugnado.

Sin embargo, tales motivos de inconformidad -como ya se adelantó- resultan **INFUNDADOS**.

Ello es así, porque, contrariamente a lo sostenido por la parte demandada, dentro de los lineamientos que rige el Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos en sus arábigos 458⁶, 459⁷, 460, 461, 465, 623, 624, 625, 626, 630,

⁶ **ARTICULO 458.- Necesidad de la prueba pericial y requisitos de los peritos.** La prueba pericial será ofrecida y admitida cuando la naturaleza de los puntos o cuestiones materia de la misma requieran conocimientos científicos o tecnológicos o bien experiencia práctica en el ejercicio de un servicio u oficio, con la finalidad de prestar auxilio al Juzgador.

⁷ **ARTICULO 459.- Ofrecimiento de la prueba pericial.** La prueba pericial se ofrecerá, dentro del periodo correspondiente, expresando los puntos sobre

737, 738, 739, 740, 746, 747 y 748, **no** existe disposición alguna que señale la obligación de que, para que tenga eficacia el dictamen pericial de avalúo que hubiere designado la jueza o cualquiera de las partes, debe tener una vigencia de seis meses anteriores a la resolución que apruebe en primera almoneda el remate del bien raíz sujeto a litigio, toda vez que las condiciones de legalidad y validez a las que se sujeta la pericial de avalúo de un bien raíz sujeto a remate judicial, se limitan a observar las reglas que para el desahogo de la prueba pericial contempla la ley adjetiva de la materia en sus numerales 458, 459, 460⁸, 461⁹,

los que debe versar y las cuestiones que deba dictaminar el perito.

El Juez, al resolver sobre la admisión de la prueba, nombrará uno o más peritos, según lo considere necesario, para que dictaminen en relación con el objeto materia de la peritación.

La contraparte, dentro de los tres días siguientes a la fecha de notificación de la resolución de admisión de pruebas, podrá proponer nuevos puntos o cuestiones sobre los que deba versar la pericial; dentro de este mismo plazo, las partes, si lo consideran pertinente, podrán, a su vez, nombrar peritos, pero si no lo hicieren o el perito designado no aceptara el cargo o dejare de rendir su dictamen, la prueba pericial se perfeccionará con el solo dictamen del perito designado por el Juez.

⁸ **ARTICULO 460.- Aceptación del cargo por los peritos.** Una vez nombrados los peritos por el Juez y las partes, se les notificará el auto para que concurren al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, el Tribunal los instruirá sobre las cuestiones objeto de la prueba para que emitan su dictamen, el que deberá rendirse con anticipación a la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, o bien durante ésta.

⁹ **ARTICULO 461.- Requisitos de los peritos oficiales y especiales.** Los peritos deben tener título y cédula en la ciencia o técnica a que pertenezca el punto sobre el

465¹⁰, 630¹¹, 737¹², 739¹³, 740¹⁴ y 746, esto es, que la naturaleza de los puntos o cuestiones

que ha de oírse su parecer, si la profesión estuviere legalmente regulada, cumpliéndose con lo dispuesto en la Ley Reglamentaria de la Constitución sobre el ejercicio de las profesiones.

Los peritos prácticos o expertos en oficios o servicios no requerirán título ni cédula profesional.

¹⁰ **ARTICULO 465.- Recepción de la prueba pericial.**

En el lugar, día y hora fijado por el Tribunal para la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, se seguirán las siguientes reglas:

I.- El perito dará a conocer su dictamen ante el Juzgador y ante las partes interesadas, debiendo, además, dejarlo asentado por escrito y ratificarlo ante la presencia judicial. En el dictamen fundamentará en forma idónea sus conclusiones, que podrán acompañarse con dibujos, planos, muestras u otros anexos que sirvan para ilustrarlo. El dictamen deberá ser firmado por el perito, quien protestará haber cumplido su cometido oficial de buena fe y con conocimiento; II.- El perito que dejare de concurrir sin causa justificada, calificada por el Tribunal, será sancionado con una multa hasta de sesenta días de salario mínimo diario general vigente en la región; será responsable de los daños y perjuicios que causare por su culpa; III.- Las partes pueden formular cuestiones al perito o peritos designados acerca del dictamen rendido;

IV.- El Juez podrá interrogar al perito, sobre el fundamento de su dictamen o en relación a sus respuestas a las preguntas formuladas por las partes; V.- El Juez podrá ordenar, de oficio o a petición de parte, que se repita o amplíe el peritaje o que el perito practique las indagaciones que estime pertinentes; y, VI.- Si el motivo del dictamen pericial consistiere en la práctica de un avalúo, el perito tendrá en cuenta los precios de plaza, los frutos que en su caso produjere o fuere capaz de producir la cosa, objeto del avalúo, y todas las circunstancias que puedan influir en la determinación del valor comercial.

¹¹ **ARTICULO 630.- Avalúo de la finca hipotecada.** El avalúo de la finca hipotecada se practicará conforme a las reglas para el de inmuebles en la ejecución forzosa;

pero podrá iniciarse desde que se notifique al deudor la demanda.

No será válido el convenio sobre el avalúo, cuando el precio se fije antes de exigirse la deuda; el convenio posterior no puede perjudicar los derechos de tercero.

Los acreedores hipotecarios anteriores deberán ser citados y tendrán derecho de intervenir en el avalúo de la finca hipotecada.

Los acreedores que aparezcan del certificado del Registro Público de la Propiedad, que se pida para la venta judicial, con gravámenes posteriores al registro de la cédula hipotecaria, no tendrán derecho de intervenir en el avalúo.

El actor presentará certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que constarán, en su caso, los gravámenes que reporta la finca. Si de él aparecen otros acreedores, se les citará personalmente y de inmediato para que comparezcan a deducir sus derechos si así les conviene y para intervenir en su caso, en el avalúo.

¹² **ARTICULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales.** La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen.

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

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

¹³ **ARTICULO 739.- Práctica del avalúo de los bienes inmuebles para remate judicial.** Salvo los casos a que se refiere el artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna venta o adjudicación judicial sin que previamente se practique avalúo de los bienes de que se trata y en concordancia con lo preceptuado por este Ordenamiento.

materia de la misma, requieran conocimientos científicos o tecnológicos o bien experiencia práctica en el ejercicio de un servicio u oficio, con la finalidad de prestar auxilio al juzgador, como sucede en la presente hipótesis, en la que es inevitable destacar que el precio de un bien inmueble sometido a remate judicial, necesita de un especialista en materia de avalúos de bienes inmuebles, tópico sobre el cual versó la experticia emitida por el ***** ***** ***** , puesto que sobre dicha materia aceptó y protestó el cargo conferido y sobre el mismo tema emitió opinión técnica que le fuera solicitada, ratificándola ante la presencia judicial; por tanto, es **INFUNDADO** el alegato que aducen los apelantes atinente a que no se instruyó al experto designado, sobre las modalidades y cometido de la pericial referida.

También se necesita para el desahogo de una prueba pericial, que se precisen los puntos

¹⁴ **ARTICULO 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.

sobre los que debe versar y las cuestiones que deba dictaminar el perito, en el caso, determinar el precio del inmueble materia de hipoteca identificado como casa *****, manzana *****, *****, *****, calle *****, del fraccionamiento denominado ***** constituido sobre predio resultante de la fusión de siete parcelas ubicadas en el ejido de *****, municipio *****, Morelos, identificada catastralmente con la cuenta número *****, *****, *****, *****, desplantada en un terreno regular con una superficie privativa de setenta y dos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL ESTE.- En cuatro metros ochenta centímetros, con banqueta de propiedad privada municipal; AL NORTE.- En quince metros, con el lote privativo de la casa *****, número treinta y dos, de propiedad privada; AL OESTE.- En cuatro metros ochenta centímetros, con área verde de propiedad municipal; AL SUR.- En quince metros, con el lote privativo y compartiendo muro medianero con la Casa *****, *****, de propiedad particular llegando al punto donde se inició el deslinde, conforme a lo que, el especialista en materia de valuación, determinó un valor comercial del inmueble sujeto a estudio pericial, por la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), esto es, que contrario a lo afirmado por los demandados, el experto designado, dirimió los puntos sobre los que debe

emitiendo la opinión técnica solicitada el seis de mayo de dos mil diecinueve, misma data en la que ratificó esa experticia (fojas de la 368 a la 367 del expediente civil indicado).

También destaca que -contrariamente a lo sostenido por los apelantes- mediante acuerdo de nueve de mayo de dos mil diecinueve, la jueza de primera instancia, dio vista a las partes para que dentro del plazo de tres días manifestarán si era su deseo interrogar al especialista emisor de la experticia referida (folio 378 del expediente civil).

En los mismos términos es oportuno referir que el ***** ***** ***** , por segunda ocasión emite dictamen pericial de avalúo actualizando su primera opinión técnica, respecto del inmueble materia de *litis* el veintiuno de enero de dos mil veinte, ratificándolo el veintitrés de enero de dos mil veinte (folio del 419 al 429 del expediente civil del que emana el presente toca), audiencia en la que se desahogó la junta de peritos, en la que, el apoderado legal de la parte actora, expresó que no era su deseo interrogar al perito nombrado por el juzgado, así como el secretario de acuerdos hizo constar que la titular de dicho órgano jurisdiccional no era su deseo interrogar al especialista mencionado, determinando la juez *A quo* que ante la incomparecencia de los demandados, se tenía por perdido su derecho para interrogar al experto indicado, con lo que en este otro aspecto devienen

INFUNDADAS las locuciones de discrepancia que emiten ambos demandados atinentes a que se aceptó un peritaje en materia de avalúo del bien raíz materia de la *litis* sin que previamente hubiere protestado el cargo por parte del especialista que lo emitió; que no se respetaron las reglas específicas conforme a las cuales debe desahogarse la prueba pericial, ya que no se instruyó al experto designado, sobre las modalidades y cometido de la pericial referida, no se desahogó en forma colegiada y que no se protestó previamente la opinión técnica correspondiente, con lo que estiman se les impidió designar perito de su parte y formular cuestionamientos al experto designado por el juzgado, lo que, como ya se ha explicado, resulta inexacto, así como incorrecto el último aspecto de discrepancia, esto es, que la designación de perito de su parte y la oportunidad de formular cuestionamientos al especialista designado por el juzgado, sea imputable a la jueza primaria, sino que, como se advierte de las constancias procesales referidas, ello ocurrió debido a la incomparecencia de los demandados y no porque no se hubieren observado las formalidades esenciales del procedimiento para el desahogo de la prueba pericial.

En el desahogo de la experticia que se analiza, también se demanda que el perito designado acepte y proteste el cargo conferido, así

como que ratifique la opinión técnica que emita, como también sucedió en el sumario y ha quedado ampliamente explicado en la presente resolución.

Asimismo, el especialista que emita una opinión técnica debe fundar en forma idónea sus conclusiones, que podrán acompañarse con dibujos, planos, muestras u otros anexos que sirvan para ilustrarlo, así como que firme su opinión técnica que emitió, proteste haber cumplido su cometido oficial de buena fe y con conocimiento; y, tenga en cuenta los precios de plaza, los frutos que en su caso produjere o fuere capaz de producir la cosa, objeto del avalúo, y todas las circunstancias que puedan influir en la determinación del valor comercial, con lo que también se dio debido cumplimiento, toda vez que el especialista ajustó su participación técnica al cumplimiento de tales exigencias, inclusive, anexando placas fotográficas del bien raíz materia de remate.

De igual manera, el avalúo de la finca hipotecada, se practicará conforme a las reglas contempladas para el de inmuebles en la ejecución forzosa, pero podrá iniciarse desde que se notifique al deudor la demanda, como también así ocurrió, en la que desde al auto de data catorce de agosto de dos mil diecisiete, la jueza natural admitió a trámite -en la vía hipotecaria- la demanda formulada por los apoderados legales de ***** , ***** , ***** , en contra de ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , en su

carácter de acreditado y garante hipotecario respectivamente, designando como perito en materia de avalúo del inmueble sujeto a litigio a JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, **sin** que la parte actora hubiere insistido sobre el desahogo de esa pericial a cargo de la persona indicada, puesto que mediante escrito de veintinueve de enero de dos mil diecinueve, el apoderado legal de la institución bancaria actora, expresó su conformidad con la designación del perito que el juzgado había realizado en favor del ***** ***** ***** (fojas 351 a 353 del expediente civil del que emana el presente toca) y, al desahogarse la audiencia de junta de peritos de data veintitrés de enero de dos mil veinte (folio del 419 al 429 del expediente civil del que emana el presente toca), el apoderado legal de la parte actora, expresó que no era su deseo interrogar al perito nombrado por el juzgado.

Asimismo, debe destacarse que, no obstante que no se encuentra contemplado en la Ley Adjetiva de la Materia en los arábigos ya transcritos, que para la eficacia del dictamen de avalúo emitido por el especialista designado por el juzgado, tenga una vigencia de seis meses contabilizada desde la fecha de emisión de dicha experticia y la data de aprobación del remate en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, el apoderado legal de la parte actora mediante escrito de once de octubre de dos mil diecinueve (foja 407 del expediente civil del que deriva el presente toca),

peticionó a la jueza primaria la actualización de la opinión técnica emitida por el experto designado por el juzgado, lo que tuvo lugar al celebrarse la audiencia de junta de peritos el veintitrés de enero de dos mil veinte, en la que en audiencia pública, el ***** ***** ***** , emitió y ratificó de nueva cuenta el peritaje en materia de avalúo actualizándolo a esa data.

De ahí que el argumento del que se duelen los recurrentes, atinente a que el dictamen pericial de avalúo referido, carece de validez porque se encuentra fuera de la vigencia de seis meses, ya que dicha opinión técnica se emitió el ocho de septiembre de dos mil veinte y la audiencia de remate en primera almoneda del inmueble relacionado tuvo lugar el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, resulta **INFUNDADO**, en virtud de que -como ya se puntualizó- dicha exigencia que indica el apelante, **no** se encuentra legislada en el Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos.

En cuyas condiciones, el criterio de interpretación que cita el recurrente bajo el rubro: *“REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES”*, **no** cobra aplicación al estado de Morelos, puesto que la intelección contenida en dicho criterio con registro digital 183722, se **refiere** a la interpretación del Código de Procedimientos Civiles para el otrora Distrito Federal, actualmente Ciudad

de México, en su arábigo 486, fracción V, ordenamiento adjetivo en el que en forma expresa y diáfana si se contiene la regulación de que los dictámenes de avalúo emitidos en la etapa de remate judicial de un bien raíz, deben tener una vigencia de seis meses, como literalmente se desprende del contenido de dicho criterio y numeral que a continuación se transcribe:

Del Código de Procedimientos Civiles para el otrora Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, en su arábigo 486, fracción V, prescribe:

*“(REFORMADO, D.O.F. 24 DE MAYO DE 1996)
Artículo 486.- Para el remate, se procederá de la siguiente forma:
I. Cada parte tendrá derecho de exhibir, dentro de los diez días siguientes a que sea ejecutable la sentencia, avalúo de la finca hipotecada, practicado por un corredor público, una institución de crédito o por perito valuador autorizado por el Consejo de la Judicatura, los cuales en ningún caso podrán tener el carácter de parte o de interesada en el juicio;
II. En el caso de que alguna de las partes deje de exhibir el avalúo referido en la fracción anterior, se entenderá su conformidad con el avalúo que haya exhibido su contraria;
III. En el supuesto de que ninguna de las partes exhiba el avalúo dentro del plazo señalado en la fracción I de este artículo, cualquiera de ellas lo podrá presentar posteriormente, considerándose como base para el remate el primero en tiempo;
IV. Si las dos partes exhibieren los avalúos en el plazo a que se refiere la fracción I de este artículo y los valores determinados de cada uno de ellos no coincidieren, se tomará como base para el remate el promedio de ambos avalúos, siempre y cuando*

no exista un treinta por ciento de diferencia entre el más bajo y el más alto, en cuyo caso el juez ordenará se practique nuevo avalúo por el corredor público o la institución bancaria que al efecto señale;

V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores, y

VI. Obtenido el valor del avalúo, según el caso que corresponda de acuerdo a las fracciones anteriores, se procederá a rematar la finca en los términos de la Sección Tercera, del Capítulo V del Título Séptimo de este ordenamiento.”

(El énfasis es propio de este Tribunal *Ad quem*).

Como se advierte del contexto de dicho numeral, mientras que en la ley adjetiva de la materia del otrora Distrito Federal actualmente Ciudad de México, si se exige que para la eficacia y validez de un dictamen pericial de avalúo de bienes inmuebles sujetos a remate judicial, debe tener una antigüedad no mayor de seis meses contabilizados a partir de la fecha en la que fue emitido por el especialista correspondiente y la fecha en la que se apruebe el remate en primera almoneda; en cambio, en la Codificación Adjetiva Civil del estado de Morelos, en sus numerales atinentes a la regulación de la prueba pericial, a la forma y términos en que se debe preparar y en su caso, aprobar en primera almoneda el remate de un bien raíz y a las reglas que deben observarse para

realizar la venta judicial de la finca hipotecada correspondiente, **no** contiene esa condición de vigencia que citan los apelantes; por tanto, el argumento esgrimido por los recurrentes sobre dicho tópico, deviene **INFUNDADO**.

Además, para determinar el plazo de los seis meses de vigencia que los demandados invocan como requisito para la validez de la experticia justipreciada, debe atenderse al hecho notorio y público derivado de la pandemia sanitaria que obligó a las instituciones públicas a tomar las medidas necesarias para evitar su propagación, medidas entre las cuales se adoptó por el Poder Judicial del estado de Morelos -entre otras- la suspensión de labores y por ello la declaración de inhábiles los días comprendidos en las datas en las que así se determinó, conforme con los siguientes acuerdos:

Mediante acuerdo número 001/2020, emitido en sesión ordinaria -como se advierte textualmente de la página de internet http://www.tsjmorelos2.gob.mx/avisos/general/2020/acuerdo001_2020.pdf- de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del estado, en los puntos SEGUNDO y TERCERO, determinó suspender las labores en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial y, por ende declarar inhábiles los días del periodo comprendido del dieciocho de marzo al ***** de abril de dos mil veinte. Lo anterior

como medida preventiva para evitar o limitar la propagación del COVID-19 declarado pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Y, como consecuencia de dicha suspensión laboral, no correrán plazos y términos procesales.

Así como el acuerdo número 002/2020, emitido en sesión ordinaria -como también se advierte textualmente de la página de internet http://www.tsjmorelos2.gob.mx/avisos/general/2020/acuerdo002_2020.pdf- de fecha dieciséis de abril de dos mil veinte, por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del estado, puntos PRIMERO y SEGUNDO, por el que determinan ampliar la suspensión de labores establecido en el diverso Acuerdo General 001/2020, que inició el día dieciocho de marzo, declarando como inhábiles los días del periodo comprendido del veinte de abril al cinco de mayo de dos mil veinte, reanudando las labores el seis de mayo siguiente.

Y, como consecuencia de dicha ampliación, no correrán plazos y términos procesales.

Bajo la misma línea argumentativa, por efecto del diverso acuerdo 003/2020, emitido en sesión ordinaria -como también se advierte textualmente de la página de internet http://www.tsjmorelos2.gob.mx/avisos/general/2020/acuerdo003_2020.pdf- de fecha cinco de mayo de dos mil veinte, por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del estado, puntos PRIMERO y

SEGUNDO, por el que determinan ampliar la suspensión de labores por el periodo comprendido del seis al treinta y uno de mayo de dos mil veinte.

Y, como consecuencia de dicha ampliación, no correrán plazos y términos procesales.

De manera similar, por acuerdos 004/2020, 006/2020 emitidos en sesiones ordinarias -como del mismo modo se advierte textualmente de las páginas de internet http://www.tsjmorelos2.gob.mx/avisos/general/2020/acuerdo004_2020.pdf y, http://www.tsjmorelos2.gob.mx/avisos/general/2020/acuerdo006_30062020.pdf, respectivamente- de fechas veintinueve de mayo y treinta de junio ambos de dos mil veinte, se amplió la suspensión de labores por el periodo comprendido del uno al treinta de junio y, del uno al doce de julio de dos mil veinte, así como respetar el primer periodo vacacional establecido en favor de los trabajadores del Poder Judicial del estado de Morelos.

Y, como consecuencia de dichas ampliaciones, no correrán plazos y términos procesales.

Reanudando labores hasta el tres de agosto de dos mil veinte.

Por los mismos motivos sanitarios, también se suspendieron labores del veinticuatro de diciembre de dos mil veinte hasta el catorce de febrero de dos mil veintiuno, **sin que tampoco corrieran plazos, ni términos procesales,**

reanudando labores hasta el quince de febrero de la presente anualidad.

Esto es, que *prima facie* si desde el dieciocho de abril hasta el dos de agosto de dos mil veinte y, desde el veinticuatro de diciembre de dos mil veinte hasta el catorce de febrero de dos mil veintiuno, estuvieron suspendidas las labores y, por ello, no corrieron los plazos y términos procesales para ninguna de las partes, es evidente que **excluyendo** esa temporalidad, se tiene que -aún cuando ya quedó establecido que no constituye exigencia de validez y eficacia del dictamen pericial de avalúo materia de análisis- de cualquier manera no asiste razón a los demandados, cuando sostienen que transcurrieron seis meses entre la fecha del dictamen pericial actualizado en la que fue emitido por el especialista correspondiente -veintitrés de enero de dos mil veinte- y la data en la que se aprueba el remate en primera almoneda cinco de julio de dos mil veintiuno, dado que entre tales actuaciones sólo transcurrieron cinco meses y dieciséis días; por lo que también en este aspecto deviene **INFUNDADO** su alegato de discrepancia.

En lo que respecta con el diverso motivo de disenso del que también se duele la parte demandada, relativo a que no se encontraba debidamente preparada la audiencia de remate en primera almoneda, porque la actora omitió exhibir el certificado actualizado de liberación de gravámenes

expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, previamente a la celebración de la audiencia de veinticinco de junio de dos mil veintiuno, y por ello, no se encontraba preparada la audiencia de remate en primera almoneda del inmueble materia de la *litis*, también resultan **INFUNDADOS**, toda vez que - contrario a lo esgrimido por los disconformes- se advierte que en la presente hipótesis sometida a la potestad jurisdiccional de este tribunal *Ad quem*, destaca que la audiencia de remate en primera almoneda que contempla el Código Procesal Civil vigente en el estado en su arábigo 746¹⁵, si se

¹⁵ **ARTICULO 746.- Preparación del remate judicial de inmuebles.** El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un periodo de diez años previos a la fecha en que se expida; II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere; III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho: a) A pedir al Juez nombre un perito común que intervenga en el avalúo cuando se requiera de expertos; b) Para intervenir en el acto del remate y hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas; y, c) Para recurrir el auto de aprobación de remate. IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, además de las publicaciones ordenadas en la fracción anterior, se librárá 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

encontraba debidamente preparada, dado que, desde el dos de abril de dos mil diecinueve, la jueza *A quo* tuvo por exhibido el certificado de liberación de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, el ***** de marzo de dos mil diecinueve (folio 362 a 365 del expediente civil del que deriva el presente toca), certificado que volvió a presentar la parte actora debidamente actualizado el once de febrero de dos mil veinte, éste último en el que aparece que fue expedido por el Registrador de dicho Instituto, el veinticuatro de enero de dos mil veinte (fojas 431 a 434 del expediente civil del que emana el presente toca); documentales públicas que por haber sido expedidas por servidor público en ejercicio de sus funciones, como lo es el Registrador del Instituto mencionado, en términos de lo que prescribe el ordenamiento adjetivo de la materia en sus numeral 437¹⁶, valorado conforme a lo que mandata el

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.

¹⁶ **ARTICULO 437.- Documentos públicos.** Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:

I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas; II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos

diverso artículo 491¹⁷ del ordenamiento adjetivo de la materia, tiene eficacia probatoria plena, suficiente para demostrar el registro de los gravámenes que reporta la finca hipotecada materia de la *litis* por un período de diez años anteriores a la fecha de su expedición; por lo que devienen **INFUNDADAS** las consideraciones de agravio que hacen valer los recurrentes relativas a que no se exhibió previamente a la audiencia de remate en primera

públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete; III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos; IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes; V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho; VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren; VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie; VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley.

Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice.

Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.

¹⁷ **ARTICULO 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos.** Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

fiscales del municipio ***** , Morelos, por encontrarse en dicho lugar la finca materia de hipoteca (folios 491 al 501 del expediente civil del que deriva el presente toca).

Durante el desahogo de la audiencia de remate -contrariamente a lo sostenido por los disconformes- se hizo constar por el fedatario respectivo que no compareció postor alguno, por lo que la jueza primaria en cumplimiento a lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el estado en su precepto 748¹⁸, hizo una espera de

¹⁸ **ARTICULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate.** El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones: I.- Se cerciorará el Juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y de que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;

II.- El día del remate, a la hora señalada, pasará el Juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; III.- Pasada la media hora, el Juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente; cuando se requiera ésta conforme a esta codificación; IV.- Calificadas de legales las posturas, el Juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la 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

media hora con la finalidad de que comparecieran postores, sin que hubieren comparecido, razón por la que la parte actora, con fundamento en lo que prevé el numeral referido en su fracción VII del ordenamiento adjetivo invocado, solicitó que se le adjudicara el bien materia de la *litis* por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, lo que finalmente fue autorizado mediante el fallo interlocutorio materia de la alzada.

Por ende, al no existir causa alguna de la que se infiera violación al procedimiento como lo esgrimen los recurrentes, toda vez que la jueza primaria, mediante proveídos de data dos de abril de dos mil diecinueve y once de febrero de dos mil veinte, tuvo por exhibido respectivamente, el certificado de liberación de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, el ***** de marzo de dos mil diecinueve, el cual fue nuevamente presentado por la parte actora debidamente actualizado el once de febrero de dos mil veinte, éste último en el que aparece que fue expedido por el Registrador de dicho Instituto, el veinticuatro de enero de dos mil veinte, todo ello previamente a la celebración de la audiencia de

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.

preparación del remate en primera almoneda del bien inmueble materia de análisis, lo que se ajusta a las facultades que como juzgadora contempla el Código Procesal vigente en el estado en su arábigo 17, fracción III¹⁹, toda vez que lo hizo para preservar una tutela efectiva de acceso a la justicia que como derecho fundamental consagra el Pacto Federal en su numeral 17, puesto que con tal determinación conoció la verdad de los hechos sometidos a su potestad jurisdiccional; por ello, no existe razón alguna para presumir la contravención a los derechos fundamentales de seguridad jurídica, legalidad, audiencia y debido proceso al haberse observado con todas las formalidades del procedimiento de remate en primera almoneda impugnado, como lo prescribe el Pacto Federal en sus arábigos 14 y 16, lo que procede es **CONFIRMAR** la resolución impugnada.

Cabe señalar que similares consideraciones se han sustentado por esta ponencia en los diversos tocas civiles 388/2019-6 -vía voto aclaratorio-; 1203/2018-13-18 del índice de esta Tercera Sala del Primer Circuito

¹⁹ **ARTICULO 17.- Atribuciones de los Juzgadores.** Sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, los Magistrados y los Jueces tienen los siguientes deberes y facultades: (...) III.- Conocer la verdad sobre los hechos controvertidos, pudiendo el Juzgador valerse de cualquier persona que los conozca, ya sea parte o tercero, y de cualquier cosa y documento, sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitaciones que la práctica no sea ilegal, ni contraria a la moral; (...).

SEGUNDO. Con testimonio del presente fallo, remítase al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

TERCERO. Notifíquese personalmente a las partes contendientes de conformidad a lo ordenado mediante auto de data veintisiete de septiembre del año en curso y, cúmplase²⁰.

A S I por unanimidad resuelven y firman los Magistrados integrantes de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del estado, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Presidente, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA** integrante y **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien autoriza y da fe.-

²⁰ Auto visible de la foja veintinueve a la treinta y dos del toca civil.