

Cuernavaca, Morelos, a veintitrés de febrero de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **245/2020-17**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada, en contra del auto dictado en audiencia de diecisiete de febrero de dos mil veinte, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el apoderado legal de ***** en contra de ***** , en el expediente número **277/2013-3**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- En el juicio de origen en audiencia de diecisiete de febrero de dos mil veinte, se dictó el siguiente auto:

“...En la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las ocho horas con treinta minutos del día diecisiete de febrero de dos mil veinte; día y hora señalado por auto de fecha diez de enero del año en curso, para que tenga verificativo el REMATE EN PRIMERA ALMONEDA del bien inmueble embargado en el presente juicio. - Declarada abierta la audiencia por el Titular del Juzgado M. en P. A. J LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del

*Estado de Morelos, quien actúa con el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado PEDRO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, este último hace constar que la presente audiencia comparece la parte actora *****, por conducto de su apoderado legal Licenciado *****, quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** expedida por el Instituto Nacional Electoral, así como el Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** expedida por el Instituto Nacional Electoral.*

*De igual forma comparece el Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de la demandada ***** quien se identifica con credencial para votar con clave de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral, no así su representada.*

Documentos que se tiene a la vista con fotografía del compareciente y en este acto se le devuelve por serle de utilidad personal.

Enseguida el Secretario de Acuerdos hace constar que el presente remate se encuentra debidamente preparado, conforme los requisitos establecidos por los artículos 746, 747 y 748 del Código Procesal Civil, toda vez que se encuentran debidamente notificadas las partes como se desprende de autos, se encuentran agregados al presente expediente los documentos relativos al inmueble consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen expedido con fecha once de abril de dos mil diecinueve, las

publicaciones de los edictos en el Boletín Judicial y el periódico “La Unión de Morelos” de fechas treinta de enero y once de febrero del año en curso, respectivamente; de igual forma obra en autos el avalúo correspondiente, se encuentran fijados los avisos en los tableros del juzgado y en las oficinas fiscales de la localidad donde se ubica el bien inmueble hipotecado, dándose publicidad al presente remate así como que se encuentra agreda en autos la documentación relativa al bien inmueble motivo del presente juicio, por lo que se pone a la vista de los interesados para los efectos legales a que haya lugar.

A continuación se procede a conceder media hora de espera a efecto de que comparezcan posibles postores a la presente diligencia, haciéndose constar que el presente remate se encuentra anunciado en forma legal.

Por lo tanto, una vez transcurrida la media hora a que se refiere el Secretario hace constar que no compareció postor alguno por lo que el suscrito declara que habrá de procederse al remate y no admitir nuevos postores en términos de lo dispuesto por la fracción III del numeral 748 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

*Enseguida en uso de la palabra que se le concede a la parte actora por conducto de su Apoderado Legal, quien manifiesta: Que en este acto por estar debidamente preparada y al no ocurrir postor alguno solicito se adjudique libre de todo gravamen a favor de mi representada ***** el inmueble materia del presente juicio misma que deberá ser por las dos*

*terceras partes del valor del citado inmueble valor que es por la cantidad de *****siendo las dos terceras partes salvo error aritmético la cantidad de *****reservándome el derecho de ejecutar el remanente a favor de mi representada en la vía y forma idónea. Por lo que una vez aprobada la adjudicación del inmueble a favor de mi representada solicito se requiera a la demandada para efecto de que comparezca dentro del término legal que su señoría estime conveniente a firmar la escritura de adjudicación a favor de mi representada en la Notaría Pública que en su momento se designe, siendo todo lo que deseo manifestar.*

*Con lo anterior se da cuenta a la Titular de los autos quien acuerda: Visto lo expresado por el Apoderado Legal la parte actora *****
*****, y tomando en consideración que de las constancias procesales que obran en autos se advierte que por sentencia definitiva en la cual se aprobó el convenio celebrado por las partes, advirtiéndose de la cláusula primera el adeudo reconocido por la demandada por la cantidad de *****homologándose la misma como si se tratara de sentencia ejecutoriada como consta del punto resolutivo tercero de la citada sentencia definitiva.*

Ahora bien por lo que se refiere a la etapa de ejecución una vez iniciada la misma por auto de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, fue requerida la parte demandada para que designará perito de su parte y

*por auto de diecinueve de noviembre del citado año, se le tuvo por conforme a la demandada ***** , con el peritaje emitido por el perito designado por este juzgado; la parte actora se conformó con el dictamen emitido por el perito designado por este Órgano Jurisdiccional, por lo que con fecha nueve de enero de dos mil veinte, se tuvo por desahogada la Junta de peritos en cumplimiento a lo que dispone el artículo 465 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, en la cual las partes manifestaron que no era su deseo cuestionar al perito designado por este Juzgado. Mediante auto de fecha diez de enero de la presente anualidad, se señalaron las ocho horas con treinta minutos del día en que se actúa para el remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el presente juicio, por lo que se hicieron las publicaciones de edictos correspondientes el treinta de enero y once de febrero del año que transcurre, tanto en el Boletín Judicial que se edita en este Tribunal como en el periódico denominado “La Unión de Morelos”, habiéndose fijado además los estrados en el domicilio del bien inmueble sujeto a remate, de igual manera obra agregado en autos el certificado de gravámenes expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se advierte que el propietario del inmueble objeto del remate es la demandada ***** , advirtiéndose además que no existen acreedores registrados en relación al inmueble hipotecado, documental que se le concede pleno*

valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil.

En virtud de lo anterior, tomando en cuenta que la parte actora solicita la adjudicación del inmueble objeto del remate en la cantidad de ***** cantidad inferior a la cantidad líquida que tiene concedida en favor la parte que representa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746, 748 fracción VI y 698 fracción V del Código Procesal Civil, SE ADJUDICA en favor de la parte actora en el presente juicio, ***** , el bien inmueble identificado como casa habitación marcada con el número oficial ***** en esta ciudad y terreno sobre la cual está construida que es el ***** , Estado de Morelos, con superficie de área de indiviso de ***** identificada catastralmente con la cuenta ***** , con superficie de ***** de área privativa y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: ***** centímetros, con frente de vialidad. AL SUR. - ***** , con propiedad particular. AL ORIENTE. - En ***** con ***** . AL PONIENTE: En ***** con ***** ; por lo que sobra un remanente en su favor de ***** dejando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda; en ese orden de ideas y toda vez que se adjudicó el citado inmueble en favor de la parte actora ***** una vez que quede firme el presente auto, REQUIÉRASE a la demandada ***** , para que dentro del término de TRES DÍAS contados a partir de cuándo esta

resolución quede firme comparezca ante la Notaria que designe la parte actora el cual correrá a partir de cuándo se haga de su conocimiento la ubicación de la misma, a firmar la escritura de adjudicación correspondiente, APERCIBIDO que en caso de no hacerlo, como lo establece el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, la suscrita lo hará en su rebeldía, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 698 fracción V, 746, 748 fracción VI y 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en relación con los artículos 1271, 1792 y 1810 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos.

*Orienta lo anterior el siguiente criterio federal registrado con el número 197826, bajo el rubro:
REMATES. ADJUDICACIÓN DE BIENES AL EJECUTANTE EN LA PRIMERA ALMONEDA (LEGISLACIÓN MERCANTIL).*

El artículo 1412 del Código de Comercio dispone que, a falta de postores, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el precio que para subastarlos se les haya fijado en la última almoneda, pero nada dice respecto del precio de esa adjudicación en la primera. Ahora bien, una recta interpretación de ese precepto, que establece “la última almoneda”, en el sentido de que comprende también la primera; y debe tenerse, por tanto, como precio para la adjudicación, el que el Juez fijó para la venta inicial.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO
EN MATERIA CIVIL DEL TERCER
CIRCUITO.**

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE
Y CÚMPLASE.** - *Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, siendo las diez horas con veinte minutos, firmando los que en ella intervinieron para constancia legal, quedando en este acto notificada la parte actora por conducto de su Apoderado Legal y la demandada por conducto de su abogado patrono...”*

2. Inconforme con el referido acuerdo, el licenciado Alejandro Armando Castañeda Cruz, en su carácter de abogado patrono de la parte demandada *********, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por auto de diecinueve de febrero de dos mil veinte, en el efecto suspensivo.

3. Mediante auto de dieciocho de agosto de dos mil veinte, se radicó en esta segunda instancia el referido recurso, determinando que el efecto en que fue admitido es el correcto; en la misma fecha se tuvo a la apelante expresando los agravios que en su concepto le causa la resolución recurrida, con los que se mandó dar vista a la parte contraria.

4. Por acuerdo de veinticuatro de septiembre del presente año, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, dando contestación a los

agravios; por lo que, mediante auto de veintinueve de septiembre del año en curso, se turnaron los autos para resolver, lo que hoy se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. - Esta Tercera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

SEGUNDO. - PROCEDENCIA DEL RECURSO. El recurso de apelación es el medio de impugnación idóneo para controvertir el auto dictado en audiencia de diecisiete de febrero de dos mil veinte, por así disponerlo el artículo 532¹ fracción II y 712² del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

TERCERO. OPORTUNIDAD DEL

¹ **ARTICULO 532.-** Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:
(...)

II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.

² **ARTÍCULO 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.

RECURSO. El recurso de apelación fue presentado oportunamente por el recurrente, en virtud de que el numeral 534³ del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dispone que el medio impugnativo debe interponerse dentro del plazo de tres días siguientes; y, de las constancias que fueron remitidas a esta Sala, se advierte que el recurso fue interpuesto el dieciocho de febrero de dos mil veinte, esto es, dentro del plazo establecido en el citado artículo; por lo que la interposición del medio de impugnación se califica de oportuna.

CUARTO. - EXPRESIÓN DE AGRAVIOS. Mediante escrito presentado el cuatro de marzo de dos mil veinte, presentado por el licenciado Alejandro Armando Castañeda Cruz, en su carácter de abogado patrono de la parte de mandada, expresó los motivos de inconformidad que en su concepto le causa el auto impugnado, cuyo contenido es innecesario transcribir, aunado a que no existe obligación para esta Alzada de hacerlo para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las resoluciones.

Sirve de sustento a lo anterior, la jurisprudencia emitida por la Segunda de la

³ **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.

(...)

Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que es del tenor literal siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN...”⁴ 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 agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculara 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 realizar lo no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de

⁴ Época Novena. Registro: 164618. Instancia: SEGUNDA SALA. Tipo Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Localización: XXXI, Mayo de 2010. Materia (s): Común. Tesis: 2ª./J. 58/2010. Pág. 830. (J); 9ª. Época; 2ª. Sala; S.J.F y su Gaceta; XXXI, Mayo de 2010; Pág. 830.

que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.

QUINTO. ANÁLISIS DEL RECURSO.

En ese apartado, se procede al estudio de los motivos de disenso formulado por el apelante, en los que expuso esencialmente lo siguiente:

Primero.- Fuente del agravio: la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día diecisiete de febrero de dos mil veinte, dentro del juicio especial hipotecario radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, bajo el número 277/2013.

Concepto de agravio.- Causa agravio a la parte que represento el acta que se menciona toda vez que el auto aprobatorio de remate de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte que dictó la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del procedimiento de ejecución de la sentencia dictada en el Juicio especial hipotecario; por lo que se aprobó en firme el financiamiento del remate en primera almoneda del bien inmueble propiedad de mi representada es ilegal y violatorio de las reglas esenciales del procedimiento en perjuicio de la demandada, por virtud de la comisión de un vicio

grave y esencial de procedimiento en violación al texto y esencia del artículo 746 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, cuya teleología es que el acto de remate tenga la máxima publicidad y certeza de las características del bien sujeto a remate, así como llevar a cabo las convocatorias y edictos con el tiempo suficiente con antelación, con la finalidad de que los posibles postores pueda conocer del remate y preparar sus posturas. Como se desprende de los autos del procedimiento de ejecución de sentencia, el primer edicto se publicó tanto en el Boletín Judicial, como en el diario “La Unión de Morelos” el día treinta de enero de dos mil veinte y el segundo con fecha once de febrero del mismo año, por lo que, entre la primera y la segunda publicación mediaron doce días hábiles, con lo que se incumple con los plazos establecidos en el citado numeral; pero la violación procesal más grave se presenta respecto del plazo que media entre la última publicación de edicto acontecida el once de febrero de dos mil veinte y la celebración de la audiencia de remate que se verificó el diecisiete de febrero de dos mil veinte, únicamente mediaron tres días hábiles, es decir los días doce, trece y catorce de febrero, lo que constituye una violación a las normas del procedimiento ya que para cumplir con la finalidad de máxima publicidad inmersa en esa disposición debieron mediar siete días hábiles entre la fecha de la última publicación de los edictos y el día de celebración de la audiencia.

Se omitió fijar los avisos en los tableros del Juzgado y en las oficinas fiscales de la localidad, ya que no obra en los autos constancia que demuestre que se realizó tal fijación, tan es así que en auto de fecha diez de enero de dos mil veinte por el que se señaló fecha y hora para el remate no se ordenó tal fijación de edictos.

Lo anterior genera un gran perjuicio a mi representada, ya que con las violaciones cometidas impidieron dar la adecuada publicada al remate con el tiempo suficiente, por lo que se impidió que posibles postores pudieran formular propuestas en el acto de remate, a un precio superior al en que fue adjudicado a la actora y se cubriera toda la deuda y sus accesorios.

Segundo.- Fuente de agravio: Causa agravio a la parte que represento el acto de remate cuya transcripción consta en el agravio precedente.

Concepto de agravio: En virtud de que, Como consecuencia de violaciones cometidas durante el procedimiento de ejecución de sentencia, se llevó a cabo el remate con un solo avalúo, no obstante que los principios generales del derecho procesal nos indican que por su naturaleza la prueba pericial en materia de valuación es colegiada por lo que el remate no debió llevarse a cabo, tal conducta de la Juez se traducen en francas violaciones al procedimiento, vulnerándose el principio legal y

aceptado, en el sentido de que la PRUEBA PERICIAL ES Y DEBE SER DE CARÁCTER COLEGIADO y de que la opinión de un solo perito, no tiene ningún valor.

En el caso que nos ocupa, la determinación de la C. Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, de desechar el dictamen rendido por el perito designado por la parte demandada, le genera un agravio de gran magnitud, toda vez que esa circunstancia le impidió contar con los elementos objetivos de gran magnitud, toda vez que esa circunstancia le impidió contar con elementos objetivos y técnicos para determinar la base de la postura legal, por lo que esta se fijó en un precio menor al contenido en el peritaje ofrecido de nuestra parte, con evidente perjuicio de la parte débil del procedimiento de ejecución, lo que trajo como consecuencia que el valor en que se adjudicó a la parte actora el inmueble hipotecado resulta insuficiente generando un remanente por un valor, que de haber recibido el peritaje, no existiría.

En efecto, el acuerdo dictado con fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, por el C. Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos en ejecución de sentencia, dentro del juicio especial hipotecario número 277/2013, radicado en la Tercera Secretaria, el cual provee sobre la presentación del dictamen

pericial en materia de valuación de inmuebles rendido por el experto designado por la parte demandada.

Se estima que el proveído que se combate vulnera la garantía de legalidad e incumple con los principio de debida fundamentación y motivación, ello es así porque, para que la autoridad cumpla la garantía de legalidad que establece el artículo 16 de la Constitución Federal en cuanto a la suficiente fundamentación y motivación de sus determinaciones, en ellas debe citar el precepto legal que le sirva de apoyo y expresar los razonamientos que la llevaron a la conclusión de que el asunto concreto de que se trata, encuadra en los presupuestos de la norma que invoca

Se estima que el proceder del A quo, al negar al perito designado por nuestra parte al tener por presentado el dictamen que le fue encomendado es incorrecto, porque deriva de actos antijurídicos que pretende hacer efectivos, como es ilegal apercibimiento decretado en acuerdo de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual, provee sobre la petición de la parte actor ay determina que por conducto de la parte demandada se requiera al perito de la parte actor ay determina que por conducto de la parte demandada se requiera al perito designado de su parte *********, así como al perito designado por ese Juzgado, ********* a fin de que en un término de cinco días emitan el dictamen encomendado y en tres días ratifiquen el mismo,

apercibiendo a la parte demandada que en caso de que el perito designado de su parte no emitirá el dictamen encomendado o no ratificara el mismo dentro del plazo concedido, se le tendría por conforme con el dictamen rendido por el perito designado por ese Juzgado.

Tercero. - Toda vez que el numeral 537 de la Ley adjetiva civil estatal indica que deberán expresarse agravio en relación con las que se consideren violaciones cometidas a normas esenciales del procedimiento a continuación se hacen valer los agravios en contra de las violaciones cometidas dentro del procedimiento de ejecución de sentencia en los siguientes términos:

Fuente de agravio: Acuerdo dictado con fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual provee sobre la petición de la parte actora y determina que por conducto de la parte demandada se requiera al perito designado de su parte.

Ya que se impuso a mi representada una carga procesal que no le corresponde, al pretender que por su conducto se requiera y aperciba tanto al perito designado por este Juzgado, como al propuesto por la demandada, para que rindan el dictamen correspondiente.

De igual forma, causa agravio a la parte que represento el apercibimiento formulado por el Juez Segundo Civil a la parte demandada que en caso de que el

perito designado de su parte no emitiera el dictamen encomendado o no ratificara el mismo dentro del plazo concedido, se le tendría por conforme con el dictamen que rinda el perito designado por ese Juzgado, para los efectos legales a que haya lugar.

El Juez cuyo proveído se impugna omitió instruir a los peritos sobre las cuestiones objeto de la prueba para que emitan su dictamen, también se abstuvo de decretar las medidas necesarias para que los peritos pudieran tener acceso a los informes e inspecciones que requieren para emitir su dictamen.

Estimo oportuno informar a su señoría que el auto a que se refiere este agravio fue impugnado en su oportunidad, mediante el recurso de queja radicado en la sala auxiliar, ponencia 14, bajo el número 1122/2019-14, que fue resuelto como infundado, por lo que en su oportunidad será impugnado mediante juicio de garantías.

Cuarto.-

Fuente del agravio: acuerdo dictado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, por el C. Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en ejecución de sentencia, dentro del Juicio especial hipotecario número 277/2013, radicado en la tercera secretaría, mediante el cual provee sobre la petición de la parte actora y, en la parte que interesa señala que se advierte que el último día concedido

a la parte demandada ***** para que el perito en materia de VALUACIÓN designado de su parte, Arquitecto ***** emitiera el dictamen que le fue encomendado, lo es el cinco del mes y año en curso, sin que de autos se advierta que el profesionista de mérito haya dado cumplimiento a lo encomendado, en ese contexto, se procede hacer efectivo el apercibimiento a la parte demandada, decretado mediante auto de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, esto es, se le tiene por conforme con el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado.

Estimo oportuno informar a su señoría que el auto a que se refiere este agravio fue impugnado en su oportunidad, mediante el recurso de queja radicado en la primera sala, ponencia 8, bajo el número 1204/2019-8, que actualmente se encuentra subjudice.

Quinto.-

Fuente de agravio: Acuerdo dictado con fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, por el C. Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos en ejecución de sentencia dentro del Juicio especial hipotecario número 277/2013, radicado en la Tercera Secretaria, mediante el cual provee sobre la presentación del dictamen pericial en materia de valuación de inmuebles rendido por el experto designado por la parte demandada.

Estimo oportuno informar a su señoría que el auto a que se refiere este agravio fue impugnado en su oportunidad, mediante el recurso de queja radicado en la Primera Sala, ponencia 8, bajo el número 05/2020-8, que actualmente se encuentra subjudice.

Una vez analizados los motivos de agravio del que el recurrente se duele, los mismos resultan en una parte **infundados**, y en otra parcialmente **fundados** pero **inoperantes** por las siguientes consideraciones:

Resultan **infundadas** sus manifestaciones por cuanto a que no se le dio la publicidad de la audiencia de remate como lo dispone el artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil, el cual establece:

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

Al respecto alega el inconforme que se incumplió con los plazos establecidos en el citado numeral, en virtud de que las publicaciones que se realizaron el día treinta de enero y once de febrero del presente año, y entre la última publicación y la fecha de la audiencia de fecha diecisiete de febrero del año en curso, no cumplió con la máxima publicidad inmersa en esa disposición ya que debieron mediar siete días hábiles.

Tal aseveración deviene infundada, en virtud, que en autos del expediente principal obra a foja veintiocho a la treinta y seis las publicaciones que se realizaron en las fechas treinta de enero y once de febrero de dos mil veinte. En ese sentido, la primera publicación se llevó a cabo el día treinta de enero de dos mil veinte, y los siguientes siete días hábiles que transcurrieron fueron: el treinta y uno de enero, cuatro, cinco, seis, siete, diez y once de febrero, todos del dos mil veinte, llevándose a cabo la segunda publicación, en esta última fecha, por lo que entre una y otra publicación, sí mediaron siete días hábiles y con ello se dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 746 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado, sin que por otra

parte este mismo dispositivo establezca que entre la última publicación y la fecha de la audiencia deban mediar siete días

Respecto a su manifestación en el sentido de que se omitió fijar los avisos en los tableros del Juzgado y en las oficinas fiscales de la localidad, ya que no obra en los autos constancia que demuestre que se realizó tal fijación. Y que en el auto de diez de enero de dos mil veinte, por el que se señaló fecha y hora para el remate no se ordenó tal fijación de edictos y que es por ello que en la propia acta se omite mencionar la fecha y circunstancia en que supuestamente se llevó a cabo. Tal argumento es infundado en virtud de que se realizó la fijación de edictos en el tablero del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y en la Receptoría de Rentas de la localidad esto el treinta de enero y once de febrero del año en curso, tal y como lo hizo constar la fedataria adscrita al Juzgado en las razones visibles a fojas treinta y ocho treinta y nueve del expediente.

Por otra parte, es **fundado** su agravio por cuanto hace a que en la diligencia de remate en primera almoneda celebrada el día diecisiete de febrero de dos mil veinte, indebidamente se aprobó en firme el fincamiento del remate en primera

almoneda del bien inmueble motivo del litigio, por las siguientes razones:

Si bien, la diligencia de remate de primera almoneda, se llevó conforme a lo estipulado en numeral **748** del Código procesal Civil. Y del desarrollo de la misma, el secretario de acuerdos entre otras cosas dio fe de que no hubo postores, por lo cual, encontrándose en su derecho el ejecutante, solicitó se le adjudicara el bien inmueble materia del litigio. A lo cual, se acordó la adjudicación en favor de la parte actora en el juicio *********, del bien inmueble materia del litigio. Y la Aquo requirió a la demandada firmara la escritura correspondiente apercibida, en caso de no hacerlo, lo haría ella en su rebeldía.

Sin embargo, la Juzgadora fue omisa a lo que dispone el artículo **752** primer párrafo de la Ley Adjetiva Civil, que establece:

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.*

Luego entonces, es claro que la Juez primigenia procedió al remate del inmueble, y ante la petición del apoderado legal le adjudicó el bien inmueble a la parte actora ***** pasando por alto lo que establece el mencionado artículo. Ya que si bien, la petición del representante de la parte actora cumple con lo establecido en el artículo 748 fracción VII, esto constituye una aprobación provisional de la adjudicación y para que tal aprobación fuera definitiva se debió dar cumplimiento a lo que establece el artículo 752 y dictar dentro de los tres días el auto en el que resolvía si aprobaba o no lo almoneda y como consecuencia la adjudicación definitiva del bien inmueble.

Máxime que el diverso numeral 749⁵ de la Ley Adjetiva Civil, establece que puede haber admisión de nuevas ofertas de contado en tanto no quede firme el auto de aprobación de remate.

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia⁶:

⁵ **ARTICULO 749.-** Admisión de nuevas ofertas de contado. Efectuada la subasta, y en tanto no quede firme el auto de aprobación del remate, sin que en ningún caso el término pueda exceder de diez días, podrán admitirse nuevas ofertas de contado, siempre que excedan en un veinte por ciento al precio obtenido en ella, y vayan garantizadas con depósito por el cincuenta por ciento de su importe. Hecha la oferta, se mandará dar vista por el plazo de tres días a la persona en quien fincó el remate, para el efecto de que si lo desea, la mejore. Si no se mejorase, se aceptará la oferta.

⁶ Época: Novena Época Registro: 166306 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Septiembre de 2009 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 78/2009 Página: 376

REMATE. LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA IMPUGNABLE EN AMPARO INDIRECTO ES LA QUE EXPRESA O TÁCITAMENTE CONFIRMA O ANULA LA DECLARACIÓN DE FINCADO EL REMATE O LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN, CON INDEPENDENCIA DE QUE TENGA O NO POR CONSIGNADO SU PRECIO.

La declaración de fincado el remate y, en su caso, la adjudicación del bien, no constituyen la resolución definitiva a que se refiere el artículo 114, fracción III, de la Ley de Amparo, por tratarse de declaraciones provisionales que están sujetas a confirmación o anulación posterior por parte de la autoridad que las dictó, además de que en su contra procede el recurso de apelación. En efecto, una vez hecha tal declaración, si el postor que ofreció pagar una parte de contado y otra con posterioridad, no cumpliere sus obligaciones, el tribunal podrá declarar sin efecto el remate, conforme a los artículos 482 y 484 del Código Federal de Procedimientos Civiles y sus correlativos de las entidades federativas. Por tanto, contra aquella determinación no procede el juicio de amparo, sino contra la que pronuncia el juzgador después de realizada la subasta, una vez que revisa si en este procedimiento se cometió o no alguna violación, es decir, procede el amparo contra la que expresa o tácitamente confirma o anula la declaración de fincado el remate o la adjudicación de los bienes, con independencia de que tenga o no por consignado su precio, pues la venta judicial puede

llevarse a cabo ya sea con pago de contado o mediante pagos diferidos, y en el primer supuesto, según el artículo 483 del indicado Código Federal y sus similares de los Estados de la República, en el acto del remate debe exhibirse el efectivo numerario del precio o el cheque certificado a favor del tribunal, en cuyo caso, de haberse fincado el remate, para aprobarlo el tribunal no tendría necesidad de declarar posteriormente consignado el precio de aquél.

Contradicción de tesis 142/2008-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito; Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito; Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materia Civil del Segundo Circuito. 10 de junio de 2009. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Manuel González Díaz.

Tesis de jurisprudencia 78/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de julio de dos mil nueve.

En tales consideraciones, se **modifica** el auto dictado en diligencia de fecha **diecisiete de febrero de dos mil veinte**, únicamente por cuanto hace a la parte considerativa que textualmente dice:

“...En virtud de lo anterior, tomando en cuenta que la parte actora solicita la adjudicación del inmueble objeto del remate en la cantidad de ***** cantidad inferior a la cantidad líquida que tiene concedida en favor la parte que representa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746, 748 fracción VI y 698 fracción V del Código Procesal Civil, SE ADJUDICA en favor de la parte actora en el presente juicio, ***** el bien inmueble identificado como casa habitación marcada con el número oficial ***** en esta ciudad y terreno sobre la cual está construida que es el ***** Estado de Morelos, con superficie de área de indiviso de ***** identificada catastralmente con la cuenta ***** con superficie de ***** de área privativa y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: ***** , con frente de vialidad. AL SUR. - ***** con propiedad particular. AL ORIENTE. - En ***** con lote ***** AL PONIENTE: ***** con lote *****; por lo que sobra un remanente en su favor de ***** dejando a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda; en ese orden de ideas y toda vez que se adjudicó el citado inmueble en favor de la parte actora ***** una vez que quede firme el presente auto, REQUIÉRASE a la demandada ***** , para que dentro del término de TRES DÍAS contados a partir de cuándo esta resolución quede firme comparezca ante la Notaria que designe la parte actora el cual correrá a partir de cuándo se haga de su conocimiento

la ubicación de la misma, a firmar la escritura de adjudicación correspondiente, APERCIBIDO que en caso de no hacerlo, como lo establece el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, la suscrita lo hará en su rebeldía, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 698 fracción V, 746, 748 fracción VI y 752 tercer párrafo del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en relación con los artículos 1271, 1792 y 1810 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Orienta lo anterior el siguiente criterio federal registrado con el número 197826, bajo el rubro:

REMATES. ADJUDICACIÓN DE BIENES AL EJECUTANTE EN LA PRIMERA ALMONEDA (LEGISLACIÓN MERCANTIL).

El artículo 1412 del Código de Comercio dispone que, a falta de postores, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por el precio que para subastarlos se les haya fijado en la última almoneda, pero nada dice respecto del precio de esa adjudicación en la primera. Ahora bien, una recta interpretación de ese precepto, que establece “la última almoneda”, en el sentido de que comprende también la primera; y debe tenerse, por tanto, como precio para la adjudicación, el que el Juez fijó para la venta inicial.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”.

La que **deberá quedar** en los siguientes términos texto que formara parte del auto dictado en audiencia de diecisiete de febrero de dos mil veinte, quedando intocado el resto de la audiencia y auto:

*“... En virtud de lo anterior, tomando en cuenta que la parte actora solicita la adjudicación del inmueble objeto del remate en la cantidad de ***** cantidad inferior a la cantidad líquida que tiene concedida en favor la parte que representa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746, 748 fracción VI y 698 fracción V del Código Procesal Civil, **SE DECLARA FINCADO EL REMATE** en favor de la parte actora en el presente juicio, ***** , respecto del bien inmueble identificado como casa habitación marcada con el número oficial ***** en esta ciudad y terreno sobre la cual está construida que es el lote ***** , Estado de Morelos, con superficie de área de indiviso de ***** identificada catastralmente con la cuenta ***** , con superficie de ***** de área privativa y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: ***** , con frente de vialidad. AL SUR. - ***** , con propiedad particular. AL ORIENTE. - En ***** con lote número diecinueve. AL PONIENTE, ***** con lote número diecisiete.*

En consecuencia, en términos del artículo 752 se ordena turnar los autos a resolver lo que en derecho corresponda respecto de la aprobación del remate.

Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, siendo las diez horas con veinte minutos, firmando los que en ella intervinieron para constancia legal, quedando en este acto notificada la parte actora por conducto de su Apoderado Legal y la demandada por conducto de su abogado patrono...”.

Por otra parte, por cuestión de metodología y para un mayor entendimiento se procederá a analizar respecto a su escrito de agravio y los cuales marcó con el punto segundo, tercero, cuarto, y quinto, que en esencia sus agravios se refieren a lo siguiente:

Se llevó a cabo el remate con un solo avalúo, no obstante que los principios generales del derecho procesal indican que por su naturaleza la prueba pericial en materia de valuación es colegiada por lo que el remate no debió de llevarse a cabo.

Respecto que la Aquo desechó el dictamen rendido por la parte demandada, esto el doce de diciembre de dos mil diecinueve, y que tal proveído que se combate vulnera la garantía de legalidad e incumple con los principios de debida fundamentación y motivación.

De igual manera, se duele del auto dictado en fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual provee sobre la

petición de la parte actora y determina que por su conducto de la parte demandada se requiera al perito designado de su parte, así como al perito designado por el Juzgado.

Asimismo, el auto de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, en el que refiere se proveyó respecto de la petición de la parte actora en el que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve y se le tuvo por conforme con el dictamen emitido por el perito del juzgado.

Y finalmente el auto de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, en el que refiere que se provee sobre la presentación del dictamen pericial en materia de valuación de inmuebles rendido por el experto designado por la parte demandada.

A tales manifestaciones de disenso son **inoperantes** en virtud que tales decisiones jurisdiccionales tuvieron su momento procesal oportuno para impugnarlos, tal y como lo refiere el recurrente que así lo hizo en algunos casos.

Finalmente, no ha lugar a realizar condena en costas respecto de esta Segunda instancia, toda vez que no se actualiza hipótesis alguna contenida en los numerales 158 y 159 del Código Procesal Civil vigente, al ser fundado el

presente recurso de apelación y revocarse la sentencia de primera instancia.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 530, 537, 550, 552 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Es **infundado**, parcialmente **fundado** y por otra parte **inoperante** el recurso de apelación planteado por el abogado patrono de la parte demandada, dentro del juicio especial hipotecario radicado bajo el número de expediente **277/2013**.

SEGUNDO. Se **modifica** en su parte conducente el auto dictado en audiencia de **diecisiete de febrero de dos mil veinte**, que ha sido motivo de la apelación, para quedar en los términos siguientes, quedando intocado el resto de la audiencia y auto dictado:

*“... En virtud de lo anterior, tomando en cuenta que la parte actora solicita la adjudicación del inmueble objeto del remate en la cantidad de ***** cantidad inferior a la cantidad líquida que tiene concedida en favor la parte que representa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 746, 748 fracción VI y 698 fracción V del Código Procesal Civil, **SE DECLARA FINCADO EL***

REMATE en favor de la parte actora en el presente juicio, ***** respecto del bien inmueble identificado como casa habitación marcada con el número oficial ***** en esta ciudad y terreno sobre la cual está construida que es el lote número ***** , Estado de Morelos, con superficie de área de indiviso de ***** identificada catastralmente con la cuenta ***** de área privativa y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: ***** , con frente de vialidad. AL SUR. - ***** , con propiedad particular. AL ORIENTE. - En ***** con lote número diecinueve. AL PONIENTE, En ***** con lote número diecisiete.

En consecuencia, en términos del artículo 752 se ordena turnar los autos a resolver lo que en derecho corresponda respecto de la aprobación del remate.

Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, siendo las diez horas con veinte minutos, firmando los que en ella intervinieron para constancia legal, quedando en este acto notificada la parte actora por conducto de su Apoderado Legal y la demandada por conducto de su abogado patrono...”.

TERCERO.- No ha lugar a realizar condena en costas por esta segunda instancia, por las razones que han quedado expuestas en la presente resolución.

CUARTO. Notifíquese personalmente, y con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los integrantes la Tercera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Magistrados **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA, JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** Presidente de la Sala y **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien da fe.

La presente foja corresponde a la sentencia dictada en el toca civil número 245/2020-17 conste.