

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Cuernavaca, Morelos a seis de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca civil **451/2020-8**, formado con motivo del **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto por el abogado patrono de la actora y el codemandado \*\*\*\*\* contra la **sentencia interlocutoria de once de septiembre de dos mil veinte**, dictada por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos**; en los autos del **juicio especial hipotecario**, promovido por el apoderado legal de banco \*\*\*\*\* quien cedió derechos litigiosos en favor \*\*\*\*\* contra de \*\*\*\*\*; identificado con el número de expediente 288/14-1; y,

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

1. En la fecha y expediente mencionados, en la etapa de ejecución de sentencia, se dictó sentencia interlocutoria, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

**“PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando II de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Se aprueba el Remate en Segunda Almoneda del bien inmueble hipotecado a favor de \*\*\*\*\*; cesionaria de los derechos litigiosos y crédito otorgado

Toca Civil 451/2020-8.  
 Expediente Civil 288/14-1  
 Juicio: Especial Hipotecario.  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

por la persona moral denominada \*\*\*\*\*,  
 en consecuencia;

**TERCERO.-** Se adjudica a favor de \*\*\*\*\*  
 cesionaria de los derechos litigiosos y  
 crédito otorgado por la persona moral  
 denominada \*\*\*\*\* , el bien inmueble  
 rematado, por la cantidad de \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Sin embargo, en virtud que existe  
 un remanente a favor de los demandados,  
 por la suma de \*\*\*\*\* , se requiere a la  
 actora en términos del numeral 752 de la Ley  
 Adjetiva Civil, para que dentro del plazo de  
**TRES DIAS**, contados a partir de la  
 notificación de la presente resolución,  
 consigne ante este juzgado mediante  
 certificado de entero a favor de los  
 demandados, la cifra antes señalada; y una  
 vez hecho lo anterior, requiérase a \*\*\*\*\*  
 para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**  
 comparezcan ante el Notario Público que al  
 efecto designe la actora, a otorgar la  
 escritura de adjudicación por dicho importe a  
 favor de \*\*\*\*\* , cesionaria de los  
 derechos litigiosos y crédito otorgado por la  
 persona moral denominada \*\*\*\*\*  
 apercibidos que en caso de no hacerlo, la  
 suscrita juzgadora, la otorgará en su  
 rebeldía, en términos de lo dispuesto por el  
 artículo 691 del Código Procesal Civil  
 vigente.

**NOTIFIQUESE.**

2. Inconforme con esta determinación  
 ambas partes interpusieron recurso de apelación, el  
 cual substanciado en forma legal ahora se resuelve  
 al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I. Competencia.-** Esta Primera Sala  
 del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior  
 de Justicia del Estado de Morelos, es competente  
 para conocer y resolver del presente recurso de

apelación en términos de lo dispuesto por los artículos **86 y 99, fracción VII**, de la Constitución Política del Estado de Morelos; **2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción III, 44 y 46** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, **530 y 532 fracción I** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**II. Idoneidad del recurso.** Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo **532, fracción I**, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia interlocutoria de **once de septiembre de dos mil veinte**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo **530** en relación con los numerales **541 y 606** todos ellos del Código Procesal Civil vigente para el Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

**III. Legitimación.** En el caso especial, quienes recurren la sentencia definitiva de primer grado, lo es quien en el juicio se le confirió el carácter de parte actora y demandada; por lo tanto, en términos del numeral **531 de la Codificación Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos**, las recurrentes se encuentran legitimadas para

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

reclamar las resoluciones que consideran les agraviada.

**IV. Oportunidad del recurso.** La sentencia interlocutoria, origen del recurso, se notificó los días diecisiete y veintidós de septiembre de dos mil veinte; presentándose los recursos los días veintidós y veinticuatro de septiembre; por lo tanto, salvo error en contrario, se estima que el plazo de tres días señalado en el artículo 534 fracción I de la Ley Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, fueron interpuesto en tiempo, en términos de los artículos **88** y **144** del ordenamiento legal antes citado.

**V. DESIERTO EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA PARTE ACTORA.** Por resolución de catorce de diciembre de dos mil veinte, al no cumplir la parte actora con la presentación de agravios en segunda instancia, se declaró desierto el recurso de apelación promovido por **\*\*\*\*\***, quien cedió sus derechos litigiosos a favor de **\*\*\*\*\***.

**VI. Oportunidad de la expresión de agravios.** El recurrente demandado compareció ante esta alzada dentro de los diez días señalados en el artículo **536** del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a la apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente<sup>1</sup>:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate”.*

**VII. Actuaciones procesales.-** Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que le anteceden al presente recurso.

#### 1. El veintiséis de noviembre del dos

---

<sup>1</sup> Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

mil catorce, se dictó sentencia definitiva en el juicio especial hipotecario que ocupa nuestra atención, resolviéndose en su punto resolutivo tercero la condena a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de suerte principal; \*\*\*\*\*, por concepto de capital exigible; \*\*\*\*\*, por concepto de intereses ordinarios generados al treinta de junio de dos mil catorce; y \*\*\*\*\*, por concepto de intereses moratorios, generados al día treinta de junio del dos mil catorce más los que se sigan devengando hasta el pago total de lo reclamado.

2. Por escrito presentado el veintiséis de febrero de dos mil quince, las partes presentaron convenio judicial respecto de la ejecución de sentencia definitiva, el cual fue aprobado por auto de veintiséis de febrero de dos mil quince, elevándose a categoría de cosa juzgada, obligándose las partes a pasar y estar por él como una resolución debidamente ejecutoriada.

3. El seis de septiembre de dos mil dieciséis, la parte actora, inició incidente de ejecución forzosa de convenio por incumplimiento de los demandados, el cual se resolvió mediante interlocutoria de veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, condenando a los demandados al pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de saldo insoluto o capital vigente, capital vencido exigible,

intereses ordinarios e intereses moratorios, actualizados al veintitrés de junio de dos mil dieciséis.

4. Por auto de doce de junio de dos mil diecisiete, se declaró firme la interlocutoria dictada en ejecución de sentencia, iniciándose el proceso de ejecución, requiriendo a los litigantes para que designaran perito valuador, nombrando el juzgado su perito. Así las cosas, por auto de catorce de agosto de dos mil dieciocho, al no nombrar los demandados perito, se les hizo efectivo el apercibimiento de tenerlos conformes con la pericial que emitiera el perito del juzgado.

5. El diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, se celebró la junta de peritos, señalándose fecha para el remate en primera almoneda, tomándose como postura legal, el avalúo emitido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, en su carácter de perito designado por la parte actora, y se ordenó convocar a postores mediante la publicidad correspondiente.

6. El trece de diciembre de dos mil dieciocho, se tuvo al Apoderado Legal de la parte, exhibiendo certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio real \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

7. El treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de remate en primera almoneda, certificándose la incomparecencia de los codemandados como tampoco postor alguno, se señaló día y hora para la segunda almoneda, fijándose como base para el remate la postura legal de la primera almoneda.

8. Por auto de veinticuatro de junio dos mil diecinueve, se tuvo como nuevo titular de los derechos de la parte actora \*\*\*\*\*, respecto del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, inscrito bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.

9. El tres de octubre de dos mil diecinueve, se llevó acabo el remate en segunda almoneda, y al no haber postores, la parte actora solicitó la adjudicación del bien en remate, ordenándose turnar los autos para la resolución correspondiente.

El once de septiembre de dos mil veinte, se aprobó el remate en segunda almoneda el inmueble hipotecado en favor de \*\*\*\*\*, concesionaria de los derechos litigiosos de la persona moral \*\*\*\*\*; en consecuencia, se adjudicó a su favor el inmueble rematado por la cantidad de \*\*\*\*\*. Ordenándose además el pago del remanente a los demandados por la suma de

\*\*\*\*\*, requiriendo a la actora para que en términos de tres días consignara mediante certificado de entero a favor de los demandados la cantidad señalada; hecho lo anterior, se ordenó requerir a los demandados para que en el plazo de cinco días comenzaran los trámites ante notario de su elección para la otorgar la escritura de adjudicación correspondiente; apercibiendo a los demandados que en caso de no hacerlo, la juez la otorgaría en su rebeldía. Al resolver en interlocutoria de adjudicación en el juicio especial hipotecario origen del recurso de apelación, la Juez A quo, consideró que al no haber postores, el acreedor podría solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes menos el veinte por ciento del precio que sirvió de base para subastarlo y se haya fijado en la última almoneda.

Diferenció los conceptos de postura legal y el precio fijado en última almoneda, estimando que la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirve de base para el remate.

Analizó si en el caso especial se cumplieron los extremos de los artículos 740, 746 y 747 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y en primer lugar, señaló que se exhibió dictamen de peritos nombrados por el

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

juzgado y la parte actora, quienes en audiencia de diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, y mediante autos emitidos el treinta y quince de noviembre de dos mil dieciocho, se concluyó como valor comercial del bien inmueble hipotecado la cantidad de \*\*\*\*\*; preferente a las publicaciones de los edictos ordenados en boletín judicial; así como el periódico “La Unión de Morelos”, cumpliéndose con la publicitación de dos veces, de siete en siete días.

Que el acreedor cumplió con la exhibición del certificado de libertad de gravamen, de veintidós de septiembre de dos mil diecinueve, donde aparece como acreedora \*\*\*\*\* , cesionaria de los derivados del juicio, por lo que atento a los gravámenes reportados, el acreedor resultó ser el mismo.

Así las cosas, señaló que atendiendo a que en la diligencia de remate en segunda almoneda no compareció la parte demandada, ni postor alguno y que la parte actora por conducto de su abogado patrono solicitó la adjudicación del inmueble por la cantidad de \*\*\*\*\*; sin embargo precisó que la cantidad de \*\*\*\*\* , fue el valor más alto otorgado por el perito designado por el actor, por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad da como resultado \$\*\*\*\*\*; menos el \*\*\*\*\* por ciento del numerario en cita, se obtiene la cifra de

\*\*\*\*\* y como se desprendió de la resolución interlocutoria de veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, dictada en el incidente de ejecución forzosa de convenio, se estableció la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de saldo insoluto o capital vigente, capital vencido o exigible, intereses ordinarios e intereses moratorios, actualizados al veintitrés de junio de dos mil dieciséis, por tanto, procedió a adjudicar el bien inmueble por la cantidad solicitada de \*\*\*\*\*, existiendo un remanente a favor del demandado por la suma de \*\*\*\*\*, por lo tanto requirió a la parte actora para en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en el plazo de tres días consignara ante el juzgado la cifra señalada como remanente y una vez hecho lo anterior, requirió a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* para que comparecieran ante el Notario Público que designare la actora para otorgar escritura a favor de \*\*\*\*\*, cesionaria de los derechos derivados del juicio. Apercebidos que en caso de no hacerlo, la juzgadora lo otorgaría en su rebeldía. Al resolver en interlocutoria de adjudicación en el juicio especial hipotecario origen del recurso de apelación, la Juez A quo, consideró que al no haber postores, el acreedor podría solicitar la adjudicación del bien embargado por las dos terceras partes menos el veinte por ciento del precio que sirvió de base para subastarlo y se haya fijado en la última almoneda.

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Diferenció los conceptos de postura legal y el precio fijado en última almoneda, estimando que la postura legal es la que cubre las dos terceras partes del precio señalado en el avalúo y el precio fijado se refiere al valor otorgado en el avalúo que sirve de base para el remate.

Analizó si en el caso especial se cumplieron los extremos de los artículos 740, 746 y 747 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y en primer lugar, señaló que se exhibió dictamen de peritos nombrados por el juzgado y la parte actora, quienes en audiencia de diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, y mediante autos emitidos el treinta y quince de noviembre de dos mil dieciocho, se concluyó como valor comercial del bien inmueble hipotecado la cantidad de \*\*\*\*\*; preferente a las publicaciones de los edictos ordenados en boletín judicial; así como el periódico “La Unión de Morelos”, cumpliéndose con la publicitación de dos veces, de siete en siete días.

Que el acreedor cumplió con la exhibición del certificado de libertad de gravamen, de veintidós de septiembre de dos mil diecinueve, donde aparece como acreedora \*\*\*\*\* , cesionaria de los derivados del juicio, por lo que atento a los gravámenes reportados, el acreedor resultó ser el mismo.

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

10. Así las cosas, señaló que atendiendo a que en la diligencia de remate en segunda almoneda no compareció la parte demandada, ni postor alguno y que la parte actora por conducto de su abogado patrono solicitó la adjudicación del inmueble por la cantidad de \*\*\*\*\*; sin embargo precisó que la cantidad de \*\*\*\*\* , fue el valor más alto otorgado por el perito designado por el actor, por lo que las dos terceras partes de dicha cantidad da como resultado \*\*\*\*\*; menos el veinte por ciento del numerario en cita, se obtiene la cifra de \*\*\*\*\* y como se desprendió de la resolución interlocutoria de veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, dictada en el incidente de ejecución forzosa de convenio, se estableció la cantidad de \*\*\*\*\* , por concepto de saldo insoluto o capital vigente, capital vencido o exigible, intereses ordinarios e intereses moratorios, actualizados al veintitrés de junio de dos mil dieciséis, por tanto, procedió a adjudicar el bien inmueble por la cantidad solicitada de \*\*\*\*\* , existiendo un remanente a favor del demandado por la suma de \*\*\*\*\* , por lo tanto requirió a la parte actora para en términos de lo dispuesto por el artículo 752 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en el plazo de tres días consignara ante el juzgado la cifra señalada como remanente y una vez hecho lo anterior, requirió a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* para que comparecieran ante el Notario Público que designare la actora para otorgar

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

escritura a favor de \*\*\*\*\*, cesionaria de los derechos derivados del juicio. Apercebidos que en caso de no hacerlo, la juzgadora lo otorgaría en su rebeldía.

Decisión judicial que es recurrida y la cual se analizará bajo la luz de los siguientes:

### **VIII. Agravios.**

En el escrito de expresión de agravios presentado por el demandado \*\*\*\*\*, en esencia tratan de lo siguiente:

Los mismos redundan en la falta de los elementos internos de toda sentencia señalados en los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, violentándose garantías constitucionales como las de debido proceso, legalidad, audiencia y seguridad jurídica; puesto que bajo su óptica fue ilegal que el A quo aprobara el remate del inmueble hipotecado con el argumento de que supuestamente se cumplieron las exigencias expuestas en los artículos 737, 738, 739, 747, 750 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, ya que se utilizó el dictamen emitido por el Ingeniero \*\*\*\*\* quien determinó como valor del inmueble la cantidad de \*\*\*\*\*, sirviendo base para la postura legal y que además se tomó como base para la postura legal la cantidad que cubriera

las dos terceras partes del precio asignado; exhibiéndose el certificado de libertad de gravamen de \*\*\*\*\*, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y la debida publicidad del remate en edictos, en diario de mayor circulación en el Estado de Morelos; llevándose a cabo la primera almoneda el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, en el cual no hubo postores, señalándose nueva fecha, siendo ésta el diecinueve de octubre de dos mil diecinueve, solicitando la parte actora se le adjudicara el inmueble en las dos terceras partes del valor asignado y que por lo tanto era procedente adjudicar el inmueble rematado. Estimación que, arguye el apelante es infundada, porque contrario a ello, el artículo 740 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, impone al juez, la obligación de respetar la formalidad especial del procedimiento de remate consistente en llevar acabo el avalúo del bien inmueble sacado a remate bajo las reglas de la prueba pericial, reglas previstas en el artículo 460 de la ley invocada, la cual obliga al juez a recibir, admitir y ventilar la intervención de peritos previa instrucción sobre las modalidades de su intervención y sobre su cometido pericial; formalidades que dice el recurrente no fueron observados, ya que no existe en autos el acuerdo del juez inferior en el sentido de haber instruido judicialmente a los peritos intervinientes a favor del remate; realizándose un remate y su aprobación de manera “retorcida” al

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

margen de las formalidades procesales, dejándolo en estado de indefensión en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales.

Sostiene que, el dictamen pericial utilizado no reúnen los requisitos del artículo 465 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, el cual indica que los dictámenes deben ser ratificados y expuestos en audiencia colegiada de peritos y en donde sus dictámenes periciales hayan sido protestados ante el Juez en el sentido de haberse realizado de buena fe y con conocimiento. Formalidad que no fue respetada, ya que no existe peritaje alguno presentado por remate, ni por el juez, donde se haya cumplido con dicha formalidad; resultando ilegal el procedimiento de remate y su aprobación.

Advierte además que el dictamen emitido por el Ingeniero \*\*\*\*\* no cumple con la solemnidad contenida en el artículo 746 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, el cual menciona que se deberán poner a disposición, a la vista y de manifestó los planos y demás documentos del inmueble sujeto a remate, ante todo interesado y se pueda llevar el remate en el máximo número de la alza logrando la venta en su mejor precio comercial. Adulteración del procedimiento que impidió la falta de postores y la puja del precio hacia la alza y no como se llevó en un precio que no se

movió más que a la baja en beneficio del ejecutante y en perjuicio del apelante.

Estima que la audiencia de remate no cumple los extremos del artículo 748 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, ya que el remate no fue legalmente anunciado ni preparado, porque se incumplió con la formalidad esencial del procedimiento en su fase de preparación, según la cual dicho anuncio implicaba que se acordara judicialmente como medio de anuncio del mismo que se pusiera de manifiesto y la vista de todo interesado los planos y demás documentos del inmueble sacado a remate. Como también es una violación, bajo su concepto que nos hubiere pasado lista a los postores en términos del artículo antes anotado; así como tampoco se hizo una pausa de media hora al efecto de esperar a que llegaran más postores y ello influyera en la constitución de un sistema de puja que llevara el precio del inmueble a la alza para lograr un precio comercial mejor en beneficio de la apelante.

#### **IX. Análisis agravios.**

En este orden de ideas, los agravios vertidos por la parte demandada, aquí recurrente, se

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

analizan conforme lo prevé el numeral <sup>2</sup>**550 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos**, es decir, se examinará la resolución impugnada únicamente a la luz de los agravios externados por el apelante, sin estar permitido ir más allá de los mismos o suplir la deficiencia de la queja, en tal virtud, los agravios sintetizados en esta resolución son infundados e inoperantes como a continuación se explica.

Así las cosas, la parte agraviada señala que la diligencia de remate en segunda almoneda que dio origen a la sentencia interlocutoria de adjudicación que se analiza, no cumplió con los extremos exigidos por la ley, convirtiéndose en una sentencia carente de fundamentación y motivación y congruencia, dejando en estado de indefensión al apelante, al violentarse “garantías” de debido proceso insertas en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos

---

<sup>2</sup> ARTICULO 550.- Requisitos de la sentencia de segunda instancia. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes; Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta; II.- Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio; III.- En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absoluta, por haberse declarado procedente alguna contra pretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior; IV.- Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria; V.- Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y, VI.- En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.

Mexicanos; puesto que en primer término el artículo 740 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, impone al juez, la obligación de respetar la formalidad esencial del procedimiento de remate consistente en llevar a cabo el avalúo del bien inmueble sacado a remate bajo las reglas de la prueba pericial, reglas previstas en el artículo 460 de la ley invocada, la cual obliga al juez a recibir, admitir y ventilar la intervención de peritos previa instrucción sobre las modalidades de su intervención y sobre su cometido pericial; formalidades que dice el recurrente no fueron observadas, ya que no existe en autos el acuerdo del juez inferior en el sentido de haber instruido judicialmente a los peritos intervinientes a favor del remate; realizándose un remate y su aprobación de manera “retorcida” al margen de las formalidades procesales.

Agravio que a criterio de esta cuerpo colegiado es inoperante, puesto que dentro de las actuaciones que conforman el expediente principal, en especial las agregadas en la etapa de ejecución de sentencia y ejecución de forzosa de convenio, se aprecia la intervención de peritos valuadores, ya que por auto de dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, dictado en respuesta de la solicitud de inicio de ejecución forzosa de convenio realizada por el apoderado legal de la parte actora; se le reconoció la participación del perito valuator \*\*\*\*\* , como perito valuator de la parte actora, así mismo se

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

nombró como perito por parte del juzgado al Arquitecto AURELIO TOLEDO VELAZCO, concediéndole a la parte demandada un plazo tres días para que designara a su perito, por lo que por resolución de seis de febrero de dos mil diecinueve, que resolvió el recurso de revocación interpuesto por el demandado \*\*\*\*\* , se le otorgó intervención a la arquitecta \*\*\*\*\* como perito de la parte demandada; teniéndose aquí la certeza de la participación de peritos de las partes y del juzgado sin que hubiere violación procesal alguna.

Sin embargo dicha pericial no prosperó ya que la parte demandada aquí apelante no cumplió con el apercibimiento que en el término de cinco días acudiera a la tramitación del exhorto, ya que el domicilio de la perito nombrada se encontraba fuera de la jurisdicción del juzgado, por lo tanto la notificación de su nombramiento y aceptación de cargo, se tramitaría por exhorto; así las cosas, por auto de catorce de agosto de dos mil dieciocho, tras la certificación que realizara la Secretaria de Acuerdos, se resolvió que la parte demandada recibió el exhorto fuera del término concedido para ello, en consecuencia hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de ocho de dieciocho de junio de dos mil dieciocho, teniéndosele por conforme con el peritaje del perito designado por el juzgado, es decir por la pericial que emitiera el perito AURELIO TOLEDO VELAZCO;

perito que aceptó y protestó el cargo conferido por comparecencia de quince de agosto de dos mil diecisiete, por lo tanto no existe violación a derechos fundamentales (mismos que señala el recurrente como garantías constitucionales) de estado de indefensión ya que no cumplió con los términos concedidos para la tramitación del exhorto, teniéndose por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por el juzgado, e incluso dicha determinación fue recurrida mediante recurso de revocación, mismo que por resolución interlocutoria de siete de septiembre de dos mil dieciocho, se declaró infundado y por ende improcedente.

Ahora bien respecto de su agravio en que sostiene que el dictamen pericial utilizado no reúnen los requisitos del artículo 465 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, el cual indica que los dictámenes deben ser ratificados y expuestos en audiencia colegiada de peritos y en donde sus dictámenes periciales hayan sido protestados ante el Juez en el sentido de haberse realizado de buena fe y con conocimiento; dicha formalidades fueron respetadas ya que el ingeniero \*\*\*\*\* aceptó y protestó el cargo conferido en comparecencia de veinticuatro de septiembre de dos mil catorce; emitiendo su dictamen el veintitrés de febrero de dos mil quince, ratificado ese mismo día y actualizado el diecinueve de septiembre de dos mil

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

dieciocho, ratificado el mismo día y existe una junta peritos celebrada el diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, en donde se hizo constar la incomparecencia de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no obstante de haber sido notificados mediante notificación de veinte de septiembre de dos mil dieciocho y al no comparecer el demandado se le tuvo por perdido su derecho para interrogar a los peritos.

Por lo que respecta a la falta de formalidad emitido por el Ingeniero \*\*\*\*\* contenida en el artículo 746 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, el cual menciona que se deberán poner a disposición, a la vista y de manifiesto los planos y demás documentos del inmueble sujeto a remate, ante todo interesado y se pueda llevar el remate en el máximo número de la alza logrando la venta en su mejor precio comercial. Adulteración del procedimiento que impidió la falta de postores y la puja del precio hacia la alza y no como se llevó en un precio que no se movió más que a la baja en beneficio del ejecutante y en perjuicio del apelante.

Dicho agravio es totalmente inoperante ya que aún y cuando el dictamen emitido por el perito de la parte actora, no cumpliera, con las solemnidades de ley, ello no quiere decir que por ese hecho no hubo postores, puesto que se

colmaron todas las condiciones para la ocurrencia de postores, como lo fue la publicación de edictos donde se convoca a postores (ver folio \*\*\*\*\* expediente principal); convirtiéndose su agravio en meras afirmaciones subjetivas sin sustento o fundamento, pues al apelante le corresponde exponer razonadamente el por qué estima de ilegal la determinación que reclama.

Respecto de la ilegalidad que reviste la audiencia de remate al no cumplir con los extremos del artículo 748 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, ya que el remate no fue legalmente anunciado ni preparado, ya que dicho anunciamiento implicaba que se pusiera de manifiesto y la vista de todo interesado los planos y demás documentos del inmueble sacado a remate, convirtiéndose en una violación más que no se hubiere pasado lista a los postores en términos del artículo antes anotado; así como tampoco se hizo una pausa de media hora al efecto de esperar a que llegaran más postores y ello influyera en la constitución de un sistema de puja que llevara el precio del inmueble a la alza para lograr un precio comercial mejor en beneficio de la apelante.

Ahora bien, el artículo citado en líneas que anteceden, dispone:

**“ARTICULO 748.-** *Facultades judiciales para*

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*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*

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*de adjudicación en favor del comprador y la entrega de los bienes rematados. Una vez aprobado el remate, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a cada una de las partes por igual; y, VII.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.”.*

Ahora bien, como consta en actuaciones, el día tres de octubre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de remate en segunda almoneda, en la cual se aprecia que a las ocho horas con treinta minutos, la Encargada del despacho por ministerio de ley, declaró abierta la audiencia; dando fe el Segundo Secretario de Acuerdos del juzgado de origen, sobre la comparecencia de la \*\*\*\*\* , así como su abogado patrono, la licenciada \*\*\*\*\*; también se hizo notar la incomparecencia de los demandados a pesar de estar debidamente notificados, sin que existiere promoción alguna que justificare su incomparecencia; en la misma audiencia se acordó sobre los escritos presentados por la actora, los cuales constaban las publicaciones ordenadas en autos para la publicidad del remate; así como el certificado de libertad de gravamen con folio real \*\*\*\*\* , los que se mandaron agregar a sus autos para los efectos legales pertinentes; acto continuo el Secretario de Acuerdos hizo constar que obraban

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

agregados en autos los certificados de libertad de gravamen del inmueble motivo del remate, así como las publicaciones de los edictos en el Boletín Judicial y el periódico la Unión de Morelos; de igual manera hizo constar que en la hora señalada no concurrió postor alguno; **por lo que dejó correr la media hora para el efecto de que en su caso se admitieran otros postores de conformidad con lo dispuesto por el artículo 748 fracción II del Código Procesal Civil;** y transcurrida la media hora, el Secretario de Acuerdos hizo constar que siendo las nueve horas, no compareció a la diligencia algún otro postor interesado en el remate; y en uso de la palabra la parte acreedora, solicitó se adjudicara el bien raíz en el resultante de las dos terceras partes de la cantidad de \*\*\*\*\*, con la rebaja del \*\*\*\*\* por ciento de la tasación \*\*\*\*\*, cantidad que se ajustaba a las cantidades liquidadas de la sentencia interlocutoria de veintitrés de mayo de dos mil diecisiete y con las cantidades derivadas del incidente de actualización de intereses promovido; ante tal solicitud se ordenó turnar los autos para el dictado de la resolución correspondiente.

Bajo esta tesitura se observa que la audiencia de remate en segunda almoneda cumplió con los requisitos impuestos en el artículo que señala el apelante fue vulnerado, es decir se certificó la incomparecencia de postores, por lo tanto

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

no había necesidad de pasar lista de aquellos, así como se hizo notar y agregar a sus autos la publicidad de la audiencia, así como la exhibición de certificado de libertad o gravamen y se dejó correr la media hora para la posible incorporación de postores, y al concluirse dicho tiempo se certificó que no ocurrió alguno otro postor; por lo tanto, este Cuerpo Colegiado concluye que el agravio en análisis es totalmente infundado, ya que la diligencia de remate en segunda almoneda cumplió con los requisitos señalados por el Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En las relatas consideraciones, al no existir violaciones al debido proceso, legal y audiencia se cita el apelante, en términos de lo dispuesto por el artículo <sup>3</sup>**530 de la Ley Adjetiva Civil**, se **confirma la sentencia interlocutoria de once de septiembre de dos mil veinte**, dictada por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos**; en los autos del **juicio especial hipotecario**, promovido por el apoderado legal de **\*\*\*\*\***, quien cedió derechos litigiosos en favor de **\*\*\*\*\*** contra de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; identificado con el número de expediente 288/14-1.

---

<sup>3</sup> ARTICULO 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.

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Sirve de apoyo el criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la Novena Época; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 607, del rubro y texto siguientes:

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA PUEDE CALIFICARLOS DE INFUNDADOS O INOPERANTES PARA SOSTENER LA RESOLUCIÓN EN LA QUE CONFIRME LA SENTENCIA RECURRIDA.** *En la primera instancia de un juicio de naturaleza civil, en el que se ventilan exclusivamente intereses particulares, la litis consiste en determinar si es procedente y fundada la acción y, en consecuencia, si debe condenarse o absolverse al demandado, por lo que, en caso de que deba abordarse el fondo de la litis, basta para tener por planteada la causa de pedir de la actora si formula, por una parte, su pretensión jurídica, esto es, la consecuencia que pretende obtener con el juicio consistente en una declaración judicial respecto de la existencia o inexistencia de un derecho subjetivo y si, por otra, describe los hechos en que se basa para sostener tal pretensión. Asimismo, acorde con las garantías de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial contenidas en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de las que a su vez derivan el principio da mihi factum, dabo tibi ius y el principio dispositivo del procedimiento, el juez debe resolver el fondo cuando el actor produzca esos elementos de su causa de pedir, independientemente de que además formule una correcta argumentación jurídica que la sostenga. En cambio, en la segunda instancia derivada del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva, la litis tiene una naturaleza distinta, pues consiste en determinar si la sentencia recurrida fue dictada o no con apego a derecho, de manera que la causa de pedir se integra con la pretensión del recurrente,*

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*consistente en la declaración judicial de la ilegalidad de la sentencia recurrida y, por ende, que se revoque, nulifique o modifique, así como con el hecho consistente en la emisión de la sentencia recurrida en determinado sentido, y la razón por la que se considera que dicha sentencia adolece de algún vicio de legalidad, ya sea in procedendo o in judicando. Ahora bien, considerando que la sentencia de primer grado tiene la presunción de haber sido emitida conforme a derecho, resulta esencial que el apelante combata dicha presunción mediante una correcta argumentación jurídica planteada en sus agravios, demostrando la ilegalidad cuya declaración pretende mediante su recurso para que el tribunal de alzada revoque, modifique o nulifique la sentencia apelada. En consecuencia, es materia de la litis en segunda instancia determinar si es o no correcta la argumentación jurídica del apelante, de modo que si los argumentos contenidos en los agravios no logran desvirtuar la legalidad de la sentencia apelada, el tribunal de alzada puede calificarlos de infundados o de inoperantes para sostener la resolución en la que confirme dicha sentencia acorde con los principios de justa composición de la litis y de administración de justicia imparcial.*

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos **105, 106, 504, 530, 532, 550** del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y

## **S E R E S U E L V E**

**PRIMERO.** Se confirma la **sentencia interlocutoria de once de septiembre de dos mil veinte**, dictada por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos**; en los autos del **juicio especial hipotecario**, promovido por el apoderado

Toca Civil 451/2020-8.  
Expediente Civil 288/14-1  
Juicio: Especial Hipotecario.  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

legal de \*\*\*\*\*, quien cedió derechos litigiosos en favor de \*\*\*\*\* contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; identificado con el número de expediente 288/14-1

**SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE**, con testimonio de esta resolución devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, -Presidente, **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, -Integrante y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**; -Integrante y ponente en el presente asunto; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Noemí Fabiola González Vite**, quien autoriza y da fe.