

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos; a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **275/2021-8**, formado con motivo del **recurso de apelación** hecho valer por el codemandado y garante hipotecario *********, contra la **sentencia interlocutoria de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, respecto de la aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, dictada por la Juez Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ********* contra ********* en su carácter de deudor principal, ********* en su carácter de garantes hipotecarios; ********* tercera llamada a juicio y ********* en su carácter de acreedor, bajo el número de expediente **115/17-2**; y,

R E S U L T A N D O

1. El diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, cuyos puntos resolutivos son del tenor literal siguiente:

“ PRIMERO.- Se aprueba el remate en Primera Almoneda, en favor del postor *** del bien inmueble identificado como *****; con una superficie de terreno de seiscientos veintiocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:**

Toca Civil 275/2021-8
 Expediente Civil 115/17-2
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

NORTE.- En ***** tramos discontinuos de ***** metros ***** centímetros y ***** metros ***** centímetros, con fracción "A", resultante del predio del que se divide.

SUR.- En ***** metros ***** centímetro, con propiedad privada.

ORIENTE.- En ***** metros ***** centímetros, con *****.

PONIENTE.- en ***** tramos discontinuos de ***** metros ***** centímetros y ***** metros ***** centímetros, con fracción "A", resultante del preso que se divide.

SEGUNDO.- Se **adjudica** en favor del postor ***** , por la cantidad de ***** , respecto del bien inmueble identificado como ***** con una superficie de terreno de ***** **metros cuadrados.**

TERCERO.- **Requírase** al actor ***** a efecto de que en el término de **diez días** previsto en el artículo 749 del Código Procesal Civil, consigne ante este Juzgado, por medio de certificado de entero que expida el Fondo Auxiliar de la Administración de Justicia, la cantidad de ***** a fin de que pueda otorgarse la escritura de adjudicación del inmueble en su favor.

CUARTO.- Cumplido lo anterior, requírase a los demandados ***** en su carácter de deudor principal, ***** en su carácter de garantes hipotecarios, ***** tercera llamada a juicio, ***** en su carácter de acreedor, a efecto de que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, comparezcan a la Notaría que designe el postor ***** efecto de que firmen la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndoles que de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Hecho lo anterior, se ordena girar oficio al Director del Instituto de servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, para que ordene a quien

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

corresponda realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

2. Inconforme con la anterior resolución, el codemandado y garante hipotecario *****, interpuso recurso de apelación; el cual fue admitido por la juez de origen mediante auto de cuatro de mayo de dos mil veintiuno¹, en el efecto suspensivo, correspondiendo a esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, conocer del mismo; por lo que una vez tramitado en los términos de ley, quedaron los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo; y,

C O N S I D E R A N D O

I.- Competencia. Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5, 37, 41, 43 y 44, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil en vigor.

¹ Visible a foja 223 del expediente principal. Tomo II.

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

II.- Idoneidad del recurso. Es pertinente, en este apartado, analizar si el recurso de apelación hecho valer por el codemandado y garante hipotecario ***** , es idóneo y oportuno.

Para tal efecto y en criterio de esta Alzada, **el recurso de apelación es el idóneo**, de conformidad con lo dispuesto en los arábigos 530² y 532, fracción I³, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos (transcritos en líneas que preceden), en virtud de que el objetivo de la recurrente al hacer valer tal medio de impugnación, es que esta Sala revoque o modifique la sentencia interlocutoria de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, al advertirse así de los motivos de disenso que hizo valer.

III.- Oportunidad del recurso. A la parte inconforme le fue notificada de manera personal la resolución de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, el día seis de abril de la citada anualidad, tal como se advierte a fojas 205 a 207 del tomo II del expediente principal, por lo que el plazo para interponer el recurso de apelación comprendió del

² **"ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada."

³ **"ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:
I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

siete al nueve del mismo mes y año; la promoción mediante la cual se interpuso el mencionado recurso fue presentada ante el juzgado de origen el nueve de abril de dos mil veintiuno; por ello, se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legalmente establecido de tres días, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534, fracción II⁴, del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

IV. Oportunidad de la expresión de agravios. Mediante auto de cuatro de mayo de dos mil veintiuno, fue admitido el recurso de apelación; auto notificado al codemandado y garante hipotecario ***** -aquí apelante- el veinte de mayo de dos mil veintiuno (foja *****, tomo ***** de autos), por lo que el cómputo del plazo para presentar su escrito de agravios comenzó a correr el veintiuno de mayo de dos mil veintiuno y concluyó el tres de junio también de este año, presentándolos el día uno de junio, esto de conformidad con la certificación a foja ***** del toca en que se actúa, concluyendo así esta Alzada que la parte recurrente compareció ante esta segunda instancia dentro de los diez días señalados en el artículo 536 del Código Procesal Civil en vigor

⁴ **“ARTÍCULO 534.- Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;

II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos.

III.- Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.”

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

en el estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, sin que la falta de transcripción produzca perjuicios al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente⁵:

“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”.*

V. Actuaciones procesales destacadas. A fin de lograr una mejor comprensión del presente fallo, es pertinente destacar las

⁵ 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.

actuaciones procesales que anteceden al presente recurso.

El siete de marzo de dos mil diecisiete, ***** , en la vía especial hipotecaria, demandó de ***** en su carácter de deudor principal y de ***** , en su carácter de garantes hipotecarios, entre otras pretensiones, el pago anticipado del plazo estipulado en el contrato base de la acción, que consta en la escritura pública número sesenta y seis mil treinta y cinco, de once de marzo de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público Número 1 de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y como consecuencia de ello, el pago de ***** , cuyo monto fue otorgado a la parte demandada como capital mutuado.

El veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva, en la que se determinó que ***** acreditó la acción que dedujo contra ***** en su carácter de deudor principal y de ***** en su carácter de garantes hipotecarios, así como de ***** , como tercera llamada a juicio, el primero y la última de los codemandados no comparecieron a juicio, por lo que éste se siguió en su rebeldía.

En la sentencia antes señalada, se condenó a la parte demandada y a la tercera llamada a juicio, al pago de ***** como suerte

principal; pago de intereses ordinarios pactados en la cláusula quinta del contrato base de la acción e intereses moratorios.

En desacuerdo con el fallo anterior, la parte actora y los codemandados *****, interpusieron recurso de apelación, el cual fue resuelto por la Segunda Sala de este Tribunal Superior de Justicia del Estado, el nueve de mayo de dos mil diecinueve, en el sentido de confirmar la sentencia de primera instancia.

Inconforme de nueva cuenta con el fallo anterior, los codemandados *****, promovieron juicio de amparo, siendo negada la protección de la Justicia de la Unión a ambos quejosos, mediante resoluciones de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte.

El primero de octubre de dos mil veinte, *****, en su calidad de abogado patrono de la parte actora, solicitó la ejecución de la sentencia de primera instancia.

En auto de doce de octubre de dos mil veinte, se requirió a dicho profesionista para que proporcionara el domicilio de *****, quien aparece como acreedora en el certificado de libertad o gravamen que obra en autos.

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

El treinta de octubre de dos mil veinte, se notificó a ***** antes citada y se le requirió para que compareciera a deducir los derechos que pudieran corresponderle respecto del inmueble otorgado como garantía del contrato base de la acción.

Mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se señaló fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, respecto del bien inmueble identificado como *****; con una superficie de terreno de ***** metros cuadrados.

Convocándose postores mediante edictos que se publicaron por dos veces de siete en siete días en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación en el estado, sirviendo como postura legal las dos terceras partes la cantidad de *****), valor fijado por el perito designado por el Juzgado, ingeniero ***** y el designado por el demandado *****.

El dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al actor ***** por conducto de su abogado patrono, exhibiendo dos ejemplares del periódico “El Sol de Cuernavaca” y Boletín Judicial de veintiséis de febrero y nueve de marzo del año en curso, medios que sirvieron de

base para la primera y segunda publicación de los edictos ordenados en autos.

Por diverso auto de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por exhibido el certificado de libertad de gravamen del inmueble antes señalado, documento en el cual constan como gravámenes el derivado del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y la cédula hipotecaria derivada del expediente de origen.

También el dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, a la cual compareció la parte actora *****asistido de su abogado patrono, no así los demandados ***** en su carácter de deudor principal, ***** en su carácter de garantes hipotecarios, ***** tercera llamada a juicio, *****en su carácter de acreedor, a pesar de encontrarse debidamente notificados y citados para el desahogo de la audiencia, tal como se advierte de las cédulas de notificación ocho de diciembre de dos mil veinte, uno de diciembre de dos mil veinte y veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, para llevar a cabo el remate en primera almoneda del bien inmueble hipotecado en el asunto de origen, diligencia a la que no acudió postor alguno, por lo que la parte actora solicitó la adjudicación del inmueble a su favor; asimismo, se ordenó turnar los autos para

dictar la resolución correspondiente a la aprobación del remate en primera almoneda.

El diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, en la que se aprobó el remate en primera almoneda, en favor del actor ***; del bien inmueble identificado como *****; con una superficie de terreno de ***** metros cuadrados.**

La anterior determinación es la que constituye la materia de alzada.

VI. Síntesis de los agravios. En resumen, el inconforme aduce como motivos de disenso, lo siguiente:

A) La interlocutoria reclamada proviene de un procedimiento que no se realizó en términos de lo señalado en los artículos 100 y 350 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, en razón de que no se tramitó en la vía incidental; por ende, la A quo conculcó el artículo 17, fracción V, de la Ley Adjetiva Civil en vigor, pues debió regularizar el procedimiento de origen y ordenar que se tramitara incidentalmente.

B) El procedimiento de origen no está apegado a Derecho, toda vez que el llamamiento a juicio o emplazamiento no se generó en los términos que prevén los dispositivos legales señalados,

puesto que se efectuó en el domicilio designado para oír y recibir notificaciones, no para el emplazamiento.

C) La A quo desatendió que existe un gravamen primero en término y en favor de un tercero, a saber, la persona moral denominada *****; por tanto, la sentencia no es precisa ni congruente y contraviene los arábigos 105 y 237 de la Ley Adjetiva Civil en vigor; puesto que se pasó por alto el orden de los derechos de cada uno de los acreedores, lo que le impide cumplir con las obligaciones que se fueron generando.

D) Desde el inicio del juicio, se simuló una sustitución de garantía respecto del primer deudor señalado en el contrato base de la acción, con la intención de que la hipoteca se generara y afectara al ahora recurrente como garante hipotecario; situación que afirma se ventiló y comprobó para que se emitiera la resolución de veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, la cual aduce no fue dictada con apego a derecho, pues de acuerdo al orden cronológico y lógica jurídica, se debió condenar al deudor principal *****.

En apoyo de sus asertos, el apelante invocó la tesis intitulada “FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, GARANTÍA DE.”

VII. Examen de los agravios. Los argumentos identificados con el inciso A) del considerando anterior son infundados, por lo siguiente:

La vía especial hipotecaria comprende todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división, extinción y registro de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Por tanto, se trata de un régimen procesal privilegiado que está regulado en el Código Procesal Civil en vigor en el estado, en su Libro Quinto intitulado “De los procedimientos especiales”, Título Primero “De los juicios singulares”, Capítulo V “Del Juicio Hipotecario”, de cuyo articulado destaca el numeral 633 que dice:

“Artículo 633. Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación.

El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”

De la exégesis de dicho precepto legal se colige que si en la sentencia dictada en un juicio especial hipotecario se declara procedente la vía hipotecaria, se rematarán los bienes hipotecados, lo cual se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa.

En concordancia con la disposición anterior, el Libro Sexto cuyo epígrafe es “De la vía de apremio”, Título Primero “De la ejecución forzosa”, Capítulo III “De las ventas y remates judiciales”, regulan la forma en que habrá de procederse en caso de remate de un bien inmueble, apartado del que se hace notar el artículo 737 que dispone:

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

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

De este dispositivo legal resulta que, contrario a lo aducido por el apelante, las sentencias dictadas en los juicios especiales hipotecarios, como el de origen, serán ejecutables a través de la forma especial establecida para la ejecución forzosa de las sentencias en las que se ordena la venta o remate

de un bien inmueble, sin que se requiera tramitar en la vía incidental dicha ejecución, pues no está prevista esa vía para lograr la ejecución de una sentencia dictada en un juicio especial hipotecario, pues tal vía incidental únicamente es aplicable en los casos que no existe un trámite especial, según se desprende del numeral 100, párrafo primero, del Código Procesal Civil en vigor que dice:

“Artículo 100. Trámite de incidentes. Los incidentes se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que se establezca para cada uno de ellos. Cuando no tengan establecida tramitación especial, se sujetarán al siguiente procedimiento, cualquiera que sea la clase de juicio:

I. Las demandas incidentales se sujetarán en lo conducente a lo dispuesto en el artículo 350 de este Código, señalando con precisión los datos que ya consten en el expediente;

II. Del escrito en que se propongan se dará vista a la contraparte, por el término de tres días;

III. Transcurrido este término, se dictará resolución;

IV. Si el incidente requiere prueba, se concederá una dilación probatoria por un término de diez días, o se recibirán en una audiencia indiferible;

V. Sólo se suspenderán los procedimientos del juicio con motivo de un incidente cuando la Ley lo disponga expresamente. En los demás casos, la tramitación de los incidentes no suspende el curso de los procedimientos;

VI. Cuando el Juez lo estime oportuno, la resolución de los incidentes se dejará para la sentencia definitiva, y

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

VII. En los casos urgentes podrá oírse a las partes, recibirse pruebas y decidirse el incidente en una sola audiencia verbal que se celebrará dentro de los tres días siguientes.”

De todo lo expuesto y fundado se concluye que no asiste razón al apelante al aducir que el remate del bien raíz aludido en esta determinación debió efectuarse en la vía incidental, y, por ende, tampoco hubo infracción a los ordinales 17, fracción V; 100 y 350 del Código Procesal Civil en vigor.

En relación a los argumentos identificados con el inciso B) del apartado anterior son inoperantes, toda vez que el emplazamiento al juicio de origen, fue impugnado por el ahora apelante mediante escrito 3544, al que recayó el acuerdo de siete de abril de dos mil diecisiete (fojas 147 y 148 del tomo I de autos), que en lo que interesa se transcribe a continuación:

*“Respecto al ‘**INCIDENTE DE NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO**’ que plantea, dígamele que no ha lugar por ser notoriamente improcedente, ya que al contestar en tiempo la demanda, los vicios que pudiera haber adolecido el emplazamiento quedan compurgados, en consecuencia **se desecha de plano**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141, fracción II, del Código Procesal Civil...”*

Por otra parte, mediante escrito *****
(foja ***** del tomo ***** de autos), el ahora

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

apelante señaló domicilio y abogados patronos en la forma siguiente:

*“... designo como abogados patronos de mi parte a los Licenciados en Derecho ***** , profesionalista (sic) que tiene debidamente registrada su cédula en el libro de gobierno de ese H. Juzgado, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en ***** lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.”*

En relación con la notificación al remate del bien multiseñalado en la presente, la notificación a la referida diligencia se efectuó el uno de diciembre de dos mil veinte, de manera personal al licenciado ***** , abogado patrono del hoy recurrente, según se aprecia a foja ***** del tomo ***** del expediente de origen.

Por tanto, se considera que el hoy recurrente tuvo la oportunidad de conocer con anticipación la celebración de la diligencia de remate del bien plurirreferido en la presente determinación, ya que fue notificado a través de uno de sus abogados patronos de la práctica de tal actuación judicial, además de que en su caso, debió impugnar la notificación correspondiente en la vía y forma establecidas legalmente, lo que omitió.

Por otra parte, los asertos resumidos en el inciso C) del considerando anterior, son inatendibles.

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Lo anterior se estima así en atención a lo dispuesto en los artículos 180 y 531 del Código Procesal Civil vigente en esta entidad federativa, que se insertan a continuación:

“Artículo 180. Capacidad procesal. Tienen capacidad para comparecer en juicio:

I. Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;

II. Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;

III. Las agrupaciones sin personalidad jurídica, reconocidas por la Ley, por medio de quienes en su nombre hayan contratado;

IV. Las instituciones y dependencias de la administración pública, a través de los órganos autorizados;

V. El Ministerio Público deberá ser oído en asuntos del orden civil, en negocios de derecho de familia, juicios universales y en general, en aquellos que puedan afectar los intereses de la sociedad.

El Ministerio Público podrá ejercitar la pretensión de tutela de los intereses colectivos de grupos indeterminados, estando también legitimadas las instituciones o asociaciones de interés social, no políticas ni gremiales, o cualquier interesado, que a juicio del tribunal garantice una adecuada defensa del interés comprometido.”

“Artículo 531. Quiénes pueden apelar. El que haya sido parte o tercerista en un juicio y conserve este carácter, puede apelar de las resoluciones por las que se considere agraviado, y los demás interesados a quienes

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

perjudique la resolución judicial, salvo aquéllas contra las que la Ley no concede este recurso.

No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; a menos de que se trate de la apelación adhesiva; si el vencedor no obtuvo la restitución de frutos e intereses, la indemnización por daños y perjuicios o el pago de costas, puede apelar en lo que a estos puntos de la resolución se refiere.”

De la exégesis de dichas disposiciones legales se colige que para actuar a nombre de una persona moral y, por tanto, hacer valer agravios en el recurso de apelación en su representación, es menester contar con facultades para ello.

En la especie, toda vez que en el agravio que se contesta el apelante afirma que no se dio intervención a “*****”, sus argumentos resultan inatendibles, toda vez que de autos no se desprende que *****sea representante o apoderado de dicha persona moral, por lo que carece de personería para esgrimir agravios a nombre de la referida sociedad.

Por cuanto a los agravios identificados con el inciso D) del considerando anterior, éstos devienen inatendibles, en razón de que fueron materia del juicio de amparo directo 567/2019, resuelto en sesión del veintitrés de enero de dos mil veinte, por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, en el que se declararon fundados pero inoperantes

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

(considerando séptimo de la ejecutoria de amparo, fojas 93 a 95 y su reverso, tomo II del principal), que en lo conducente dicen:

“... SÉPTIMO. Estudio de los conceptos de violación.

*Argumenta el recurrente que la sentencia reclamada es contraria a los principios de certeza, congruencia y exhaustividad, pues la responsable omitió analizar que al momento de la emisión de la demanda bajo la vía especial hipotecaria se generaron cédulas hipotecarias en sus bienes ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como segundo garante hipotecario, toda vez que la parte actora señaló que existía una sustitución de garantía y que pretendió acreditar con la copia simple de la escritura ***** en la cual se pactó entre el actor y el demandado principal ***** , así como con la deudora solidaria y/o garante hipotecaria ***** que se llevaría a cabo una sustitución de garantía hipotecaria, lo cual resultó una simulación respecto al primer deudor señalado en el contrato base de la acción, con la intención de que la hipoteca se generara y sólo a él afectara como garante hipotecario.*

Agrega que al haber confirmado que la sustitución no existía y al darle valor al contrato de mutuo con garantía hipotecaria, entonces debió de perseguirse en el orden cronológico, es decir, respecto al deudor principal y solidario aludidos; sin embargo, aduce, se omitió el orden en que deben de cumplirse las obligaciones, esto es, se tuvo que haber ordenado levantar la hipoteca respecto a sus bienes y generarse otra en contra de la garante hipotecaria solidaria en primer término; situación que aduce la hizo valer ante la Sala responsable sin dar respuesta real a lo planteado.

*En un segundo concepto de violación aduce que al haberse acreditado la falacia y mentira consistente en que existió una sustitución de garantía respecto del bien inmueble propiedad de la deudora solidaria y garante hipotecaria ***** , entonces, la ahora responsable debió reparar el procedimiento o, en su caso, levantar*

Toca Civil 275/2021-8
 Expediente Civil 115/17-2
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*la afectación a él generada con la cédula hipotecaria recaída en el bien de su propiedad y debe hacerse en términos de la escritura ***** en la que él tiene el carácter de segundo garante hipotecario, pues de no ser así el remate de los bienes se realizará respecto al de su propiedad.*

Al tener estrecha relación los resumidos conceptos de violación, se analizarán en su conjunto.

Resultan esencialmente fundados pero inoperantes dichos motivos de desacuerdo.

Lo fundado deviene porque el quejoso en sus agravios formulados ante la autoridad responsable, entre otras cosas, alegó:

*Que al no otorgarse valor probatorio a la escritura ***** en virtud de presentarse en copia simple (testimonio en el que fundamentalmente se pactó entre el actor, el deudor principal y deudora solidaria en el juicio natural que se haría una sustitución de la garantía inicialmente acordada consistente en el bien inmueble propiedad de dicha deudora solidaria); entonces, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de mutuo con garantías hipotecarias, se debía seguir el orden determinado en el contrato base de la acción -plasmado en la escritura ***** que a su consideración, primero es ejecutar sobre el bien dado en garantía por la deudora solidaria y garante hipotecaria ******

*Sin embargo, la lectura del acto reclamado revela que la Sala responsable atendió insuficientemente ese motivo de desacuerdo, pues si bien consideró que de la lectura integral de la sentencia de primer grado se advierte que el Juez natural sí condenó a ***** como deudora solidaria y que también en dicha resolución se precisó el carácter de los intervinientes en el contrato hipotecario, así como que se condenó conforme a lo pactado en la escritura ***** precisando el carácter de cada demandado; empero, como se dijo, no se da respuesta frontal al resumido planteamiento; de ahí lo fundado del concepto de violación formal.*

No obstante, deviene inoperante tal planteamiento de fondo y lo innecesario de una concesión de amparo en detrimento de una justicia pronta y expedita de conformidad con el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*En efecto, el quejoso sustancialmente se duele de que, al no otorgarse valor probatorio a la escritura ***** (en la que aparentemente se pactó una sustitución de la garantía inicialmente otorgada, en el contrato de mutuo motivo de litis en el juicio natural, por la deudora solidaria ***** entonces, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de mutuo con garantías hipotecarias, se debía seguir el orden determinado en el contrato base de la acción -plasmado en la escritura *****), que a su consideración, primero es ejecutar sobre el bien dado en garantía por la deudora solidaria y garante hipotecaria ***** y, por ende, levantar la afectación a él generada con la cédula hipotecaria recaída en el bien de su propiedad. Sin embargo, no asiste razón al quejoso.*

*Es así, pues la lectura íntegra de la escritura ***** documento base de la acción, en el cual se hizo constar el contrato de mutuo con interés ordinario y garantías hipotecarias celebrado entre el acreedor *****; no se advierte que se haya pactado expresamente orden alguno de prelación sobre la ejecución de los bienes hipotecados, además, si bien es cierto ***** son deudor principal y solidaria, quienes deben responder con la totalidad de sus bienes, ello no significa que en primer orden se deba proceder a la venta o remate de sus bienes, pues se insiste, no existe esa condición suspensiva y, en cambio, el quejoso como garante hipotecario sí se obligó a responder con el bien dado en garantía.*

De ahí que, al considerar únicamente el documento basal, no se pactó en el mismo orden de prelación para actuar como lo aduce el quejoso.

Por analogía e identidad de razón apoya a lo anterior la tesis siguiente:

‘GARANTES HIPOTECARIOS. NO TIENEN SOLIDARIDAD PASIVA SI SU OBLIGACIÓN LA SUJETARON A UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1987 del Código Civil Federal, existe solidaridad pasiva, cuando dos o más deudores reportan la obligación de prestar, cada uno por sí, en su totalidad, la prestación debida, solidaridad que no se presume sino que

Toca Civil 275/2021-8
 Expediente Civil 115/17-2
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

resulta de la ley o de la voluntad de las partes (artículo 1988 del propio ordenamiento). Por consiguiente no existe esa responsabilidad cuando los garantes hipotecarios de una obligación en una de las cláusulas del contrato respectivo, establecen que garantizarán las obligaciones contraídas siempre que se dé la condición suspensiva de que la garantía prendaria otorgada por los obligados principales al momento de venta o remate no sea suficiente para solventar la totalidad del crédito.’ (Tesis aislada de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 217- 228, Cuarta Parte, página 129, séptima época, registro 239550).

Pero además, de conformidad con el artículo 2359 del Código Civil para el Estado de Morelos⁶ , en el juicio especial hipotecario la condena decretada no implica por sí, necesariamente la privación del bien inmueble hipotecado, pues está supeditado, en principio a que se culmine el procedimiento natural con la condena del acreditado al pago del saldo insoluto del crédito que le fue otorgado y, en segundo lugar, a que los o el deudor principal y solidarios no enteren la cantidad líquida determinada como condena en la etapa de cumplimiento voluntario; de ahí que, la finalidad principal del juicio especial hipotecario no es la de hacer efectiva la hipoteca con la que se garantizó el pago del crédito exigido y que la condena tampoco implica necesariamente que se le prive del inmueble hipotecado; sino que esa circunstancia será consecuencia de que no se cubra la condena.

Por tales consideraciones, devienen inoperantes dichos motivos de desacuerdo y lo innecesario de la concesión del amparo para que se dé respuesta a ese agravio, si desde ahora puede y debe darse respuesta en obvio de dilaciones procesales.

Así las cosas, ante lo fundado pero inoperantes de los conceptos de violación, y al no

⁶ **TÍTULO DÉCIMO OCTAVO
 DE LA HIPOTECA
 CAPÍTULO I**

DE LA HIPOTECA EN GENERAL

ARTÍCULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.’*

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

actualizarse ninguna de las hipótesis de suplencia de la queja en términos del artículo 79 de la Ley de Amparo, se debe negar el amparo y protección de la justicia solicitados.”

En estas condiciones, ha lugar a **confirmar** y así se **CONFIRMA** la **sentencia interlocutoria de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, respecto de la aprobación del **Remate en Primera Almoneda**, dictada por la Juez Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** contra ***** en su carácter de deudor principal, ***** en su carácter de garantes hipotecarios; ***** tercera llamada a juicio y ***** en su carácter de acreedor, bajo el número de expediente **115/17-2**.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos, 105, 106, 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil en vigor en el estado de Morelos, es de resolverse; y

SE RESUELVE

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia interlocutoria de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, respecto de la aprobación del Remate en Primera Almoneda, dictada por la Juez Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial

Toca Civil 275/2021-8
Expediente Civil 115/17-2
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

del Estado, en el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** contra ***** en su carácter de deudor principal*****en su carácter de garantes hipotecarios; ***** , tercera llamada a juicio y ***** , en su carácter de acreedor, bajo el número de expediente **115/17-2**.

SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con copia certificada de la presente resolución, devuélvanse al juzgado de origen los autos del expediente 115/17-2, y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por **unanimidad** de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito, del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NADIA LUZ MARIA LARA CHAVEZ**, Presidenta de la Sala; **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, Integrante y **ANDRES HIPOLITO PRIETO**, Ponente en el presente asunto; ante la Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Noemi Fabiola González Vite**, quien autoriza y da fe.