



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.
EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

ACTOR: *****.

DEMANDADO: *****

JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

Cuernavaca, Morelos, a trece de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver las actuaciones del Toca Civil número **674/2021-17**, en lo relativo al recurso de **apelación**, interpuesto por el Abogado Patrono de la Parte demandada, en contra de la resolución aprobatoria del remate, dictada el **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de ***** en contra de ***** , en el expediente número **257/2018-2**, y;

R E S U L T A N D O

1.- En la fecha indicada se dictó la resolución de referencia, cuyos puntos resolutiveos dicen:

“...PRIMERO.- Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto; en términos de lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en primera almoneda celebrado el día uno de junio de dos mil veintiuno; por las razones expuestas en los considerandos dictados en la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora ** el bien inmueble motivo de la diligencia, identificado como ***** , cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en el avalúo respectivo que obra glosado a las presentes actuaciones, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones; en la cantidad de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.), que corresponde a las dos terceras partes del valor que se le atribuyó al referido inmueble que fue de \$***** (***** pesos 00/100 m.n.) y que fue tomado como base para su remate.***

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

CUARTO.- *Requírase al demandado ***** , para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca a la Notaría Pública que elija la parte actora, a efecto de que se firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante escritura respectiva, apercibiéndola que de no hacerlo, la suscrita juzgadora lo hará en su rebeldía.*

QUINTO.- *Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, respecto del remanente que tienen a su favor, para que lo haga valer en la vía y forma correspondiente.*

SEXTO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.**

2. Inconforme con esa determinación el abogado patrono de la parte demandada ***** , interpuso el recurso de **Apelación**, mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil veintiuno.

3. Por acuerdo de trece de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte demandada ***** , interponiendo en tiempo y forma el citado recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto suspensivo.

4. Mediante acuerdo de diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido en esta Sala el Toca Civil **674/2021-17**, y el expediente número **257/2018-2**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de ***** en contra de ***** , a efecto de substanciar el recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada ***** , contra la resolución aprobatoria del remate de cinco de octubre de dos mil veintiuno.

5.- Oportunamente se ordenó pasar los autos a la Sala para resolver el presente asunto, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.
EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.
RECURSO: APELACIÓN
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

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

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Esta Tercera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por los artículos 99 fracción VII de la Constitución Política Local; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, y 37, 42 y 44 de Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; en relación con los artículos 530, 531, 532 fracción I, 534 fracción II, 535, 536, 537, 544, 547, 548 y 712 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. Procedencia y oportunidad del recurso.

El recurso de apelación interpuesto resulta procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 712¹ del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos, por haberse interpuesto contra la resolución aprobatoria del remate de cinco de octubre de dos mil veintiuno, asimismo la calificación de grado es correcta al haberse admitido en efecto suspensivo, en términos de la invocada disposición legal.

Así también, es oportuno toda vez, que la resolución impugnada, le fue notificada al recurrente, el ocho de octubre de dos mil veintiuno, y presentó dicho recurso el día once del mismo mes y año; por tanto, el recurso de apelación fue planteado en tiempo y oportunamente, es decir dentro del término de tres días, lo anterior con fundamento en el artículo 534² fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

¹ 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.

² 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. Expresión de Agravios. Mediante escrito de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno³, la parte demandada *****, expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución de cinco de octubre de dos mil veintiuno, quien esencialmente manifestó lo siguiente:

PRIMERO: Señala el recurrente que en el remate se violentaron sistemáticamente a los artículos 460, 465, 746, 747, 748 del Código Procesal Civil del estado de Morelos, ya que durante el procedimiento de remate, se cometieron sistemáticamente y en forma puntual las siguientes violaciones a las formalidades esenciales del procedimiento, alterándose la rectitud y exactitud procesal:

A.- Que se omitió gravemente anunciar y preparar el remate poniendo de manifiesto los planos y la demás documentación de que se disponía respecto del inmueble materia de la subasta quedando a la vista de los interesados (Art. 746, fracción VI)

B.- Que no certificó, ni se cercioró el Juez que el remate estaba debidamente preparado y anunciado, conforme a lo expuesto en el inciso "A" que antecede (Art. 748, fracción I)

C.- Que aceptó peritaje del ejecutante, sin que el mismo estuviera protestado ante el Juez y haber sido elaborado de buena fe y con conocimiento (Art. 460 y 465).

D.- No se acordó el inicio y apertura del remate previa pausa de media hora (Art. 748, fracción III).

SEGUNDO: Señala el recurrente que el artículo 740 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, impone al juez inferior la obligación de respetar la formalidad esencial del procedimiento de remate consistente en llevar acabo el avalúo del bien inmueble sacado a remate bajo las reglas de la prueba pericial, y que dichas reglas previstas en el artículo 460 del Código Procesal Civil del estado de Morelos, obligan al Juez a recibir, admitir y ventilar

³ Consultables a fojas 9 a la 13 del presente toca.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

la intervención de peritos **“previa instrucción”** sobre las modalidades de su intervención y sobre su cometido pericial, instrucción judicial, formalidad esencial del procedimiento que en la especie se inobservó porque no existe en autos el acuerdo del Juez inferior en el sentido de haber instruido judicialmente a los peritos intervinientes a favor del rematante.

TERCERO: Que el artículo 740 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, impone al juez inferior la obligación de observar la solemnidad procesal consistente en recibir peritajes que de acuerdo con el artículo 465 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, hayan sido ratificados y expuestos en audiencia colegiada de peritos y en donde sus dictámenes hayan sido protestados ante el Juez en el sentido de haberse realizado “de buena fe y con conocimiento”.

CUARTO: Que el artículo 746 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dispone la formalidad esencial del procedimiento que debe invariablemente ser observadas por el juez inferior, en el sentido de que en la preparación del procedimiento debe acordar judicial y expresamente que se pongan a disposición, a la vista y de manifestó los planos y demás documentos del inmueble sujeto a remate, ante todo interesado, a efecto y con la finalidad de provocar que alleguen o concurran todo interesado y se pueda llevar el remate en el máximo número de interesados y ello se traduzca en un sistema de puja que lleve el valor del inmueble a la alza logrando la venta en su mejor precio comercial en beneficio de esta parte, de acuerdo al artículo 746 invocado, solemnidad procesal que en la especie no cumplió el Juez inferior y con ello alteró las reglas procesales y lo dejó en pleno estado de indefensión, porque impidió que todo interesado, sujeto anónimo universal, erga omnes, acudiera al remate, conociera del mismo y conociera de sus alcances y afecto para estar en condiciones de asistir al remate y con ello se vendiera el mismo en un precio comercial máximo en su beneficio.

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

QUINTO: Señala el recurrente la violación a los artículos 105, 106, 746 y 748 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Indica que el artículo 748 invocado dispone que en la audiencia de remate el Juez debe observar la formalidad esencial del procedimiento consistente en cerciorarse de que el remate fue legalmente anunciado. Formalidad que refiere no se cumplió y lo cual llevó al inferior a inobservar que jurídicamente el remate no fue legalmente anunciado ni preparado porque se incumplió con la formalidad esencial del procedimiento previo al remate, y en su fase de preparación, que dicho anunciamiento se pusiera de manifiesto y a la vista de todo interesado los planos y demás documentos del inmueble sacado a remate.

SEXTO: Señala el recurrente la violación a los artículos 105, 106 y 746, Fracción II, del Código Procesal Civil del Estado, que el artículo 748 invocado impone al juzgador inferior la obligación de observar con toda exactitud y rectitud la formalidad esencial del procedimiento consistente en que en la audiencia de remate, debe pasar lista de postores. Formalidad esencial del procedimiento que no se llevó a cabo, sin que obste a ello el alegato de que no había postores, en primer lugar porque el artículo no impone excepción a la regla ni faculta al juez omitir dicha circunstancia bajo ningún argumento estando insalvable e indisolublemente obligado al pase de lista, pero con todo y ello lo omitió gravemente.

IV. Análisis de los Agravios. En primer término, debe puntualizarse que ha sido criterio reiterado tanto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación como de los Tribunales Colegiados de Circuito, que tratándose de apelaciones en materia civil impera el principio de estricto derecho, el cual obliga al inconforme a rebatir eficazmente cada una de las consideraciones en las que se sustentó el Juzgador para la procedencia o improcedencia de determinada acción, de tal modo que a través de sus agravios demuestre la ilegalidad de la resolución recurrida.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

Con tal lineamiento, en este apartado, se procede al estudio de los motivos de disenso formulados por la parte demandada, ahora recurrente *****, en los siguientes términos:

En su agravio **SEGUNDO**, el recurrente indica que el artículo 740 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, impone al juez inferior 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, y que dichas reglas previstas en el artículo 460 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, obligan al Juez a recibir, admitir y ventilar la intervención de peritos **“previa instrucción”** sobre las modalidades de su intervención y sobre su cometido pericial, instrucción judicial, formalidad esencial del procedimiento que en la especie se inobservó porque no existe en autos el acuerdo del Juez inferior en el sentido de haber instruido judicialmente a los peritos intervinientes.

Agravio que deviene **infundado**, en virtud de lo siguiente:

El artículo 740 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente:

*“...**ARTICULO 740.-** Avalúo de bienes raíces. El avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial y se ordenará por el Juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:*

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito. El avalúo deberá practicarse tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que

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

aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.

Asimismo, el artículo 459 del Código Procesal Civil establece lo siguiente:

“ARTICULO 459.- Ofrecimiento de la prueba pericial. La prueba pericial se ofrecerá, dentro del periodo correspondiente, expresando los puntos sobre los que debe versar y las cuestiones que deba dictaminar el perito.

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

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

Por su parte, el artículo 460 del Código Procesal Civil establece lo siguiente:

“...ARTICULO 460.- Aceptación del cargo por los peritos. Una vez nombrados los peritos por el Juez y las partes, se les notificará el auto para que concurren al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, el Tribunal los instrui-



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

rá sobre las cuestiones objeto de la prueba para que emitan su dictamen, el que deberá rendirse con anticipación a la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, o bien durante ésta...”.

De los preceptos antes invocados se advierte que en los remates judiciales el avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación de la prueba pericial. Ahora bien, en relación con la disposición que establece que el avalúo se debe practicar conforme al desahogo de la prueba pericial, tenemos que el ordinal 460 antes invocado dispone que una vez nombrados los peritos por el Juez y las partes, se les notificará el auto para que concurran al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, y **el Tribunal los instruirá sobre las cuestiones objeto de la prueba para que emitan su dictamen;** sin embargo, no se puede soslayar que si bien es cierto, en dicho precepto estatuye que el juez debe instruir sobre las cuestiones objeto de la prueba, entendiéndose esto los puntos a desahogar; también lo es, que el origen del mismo es una consecuencia de la obligación que impone la ley a las partes al ofrecer la prueba pericial prevista en el artículo 459 de la ley de la materia, el cual establece que al momento de ofrecer la prueba se deberán expresar los puntos sobre los que versará y las cuestiones que deba dictaminar el perito, las que incluso pueden ser ampliadas o adicionadas por la contraparte del oferente de la prueba; sin embargo, en el caso que nos ocupa dicha porción normativa no tiene aplicación dado que no existen puntos a desahogar que hayan sido propuestos por las partes y respecto de los que se deba instruir a los peritos para la emisión de su dictamen, atendiendo que únicamente se tiene como fin que los peritos determinen el valor comercial del bien inmueble hipotecado, para que éste pueda tomarse como base para fijar la postura legal del bien inmueble que va a ser objeto del Remate en Primera Almoneda, por tanto es indudable que el peritaje a desahogar debe versar exclusivamente sobre el avalúo comercial del bien

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

inmueble dado en garantía hipotecaria por la parte demandada
*****.

Por lo antes expuesto este Tribunal de Alzada estima **infundado** el agravio expuesto por el recurrente.

En relación al agravio **TERCERO** y **PRIMERO inciso C**, el recurrente señala que no se cumplió con la formalidad prevista en el artículo 465 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, porque no se advierte que los peritajes hayan sido ratificados y expuestos en audiencia colegiada de peritos, y en donde dichos dictámenes hayan sido protestados ante el Juez en el sentido de haberse realizado **“de buena fe y con conocimiento”**.

Es **infundado** el agravio antes aludido en virtud de lo que a continuación se expone:

En primer lugar el artículo **465 del Código Procesal Civil vigente en el Estado**, establece:

“...ARTICULO 465.- Recepción de la prueba pericial. En el lugar, día y hora fijado por el Tribunal para la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, se seguirán las siguientes reglas:

I.- El perito dará a conocer su dictamen ante el Juzgador y ante las partes interesadas, debiendo, además, dejarlo asentado por escrito y ratificarlo ante la presencia judicial. En el dictamen fundamentará en forma idónea sus conclusiones, que podrán acompañarse con dibujos, planos, muestras u otros anexos que sirvan para ilustrarlo. El dictamen deberá ser firmado por el perito, quien protestará haber cumplido su cometido oficial de buena fe y con conocimiento;

II.- El perito que dejare de concurrir sin causa justificada, calificada por el Tribunal, será sancionado con una multa hasta de sesenta días



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

de salario mínimo diario general vigente en la región; será responsable de los daños y perjuicios que causare por su culpa;

III.- Las partes pueden formular cuestiones al perito o peritos designados acerca del dictamen rendido;

IV.- El Juez podrá interrogar al perito, sobre el fundamento de su dictamen o en relación a sus respuestas a las preguntas formuladas por las partes;

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

Una vez expuesto lo anterior, se advierte que el artículo 465 del Código Legal antes invocado, dispone que, en relación a la recepción de la prueba pericial, en el lugar, día y hora fijado por el Tribunal para la audiencia de recepción y desahogo de pruebas, se seguirán las diversas reglas, entre las cuales en el inciso I, se establece que el perito dará a conocer su dictamen ante el Juzgador y ante las partes interesadas, debiendo, además, dejarlo asentado por escrito y ratificarlo ante la presencia judicial. Asimismo se establece que el dictamen fundamentará en forma idónea sus conclusiones, que podrán acompañarse con dibujos, planos, muestras u otros anexos que sirvan para ilustrarlo. Asimismo se menciona que el dictamen deberá ser firmado por el perito, **quien protestará haber cumplido su cometido oficial de buena fe y con conocimiento.**

Ahora bien, es importante mencionar que mediante acuerdo de ocho de septiembre de dos mil veinte, se tuvo a la Apoderada Legal de la Parte Actora, designando como perito

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

común de parte de su representado, así como del demandado⁴, al Ingeniero *****, Perito Valuador de Inmuebles, y por parte del Juzgado se designó como perito al Arquitecto *****, por lo que, por cuanto al primero de los aludidos mediante acuerdo de trece de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por rendido el dictamen actualizado, el cual fue ratificado previamente con fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, por su parte en relación al perito designado por parte del juzgado, mediante acuerdo de veintidós de octubre de dos mil veinte, se tuvo emitiendo el dictamen que le fue encomendado, mismo que fue ratificado en esa misma fecha.

Ahora bien, el día dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia prevista por el artículo 465 y 740 del Código Procesal Civil vigente, **en la que se hizo constar que los dictámenes de peritos ***** y ***** se encontraban presentados y ratificados ante la presencia judicial, haciéndose constar también la incomparecencia de la parte demandada aquí recurrente** a pesar de encontrarse debidamente notificada como consta de autos.

En tales condiciones, del dictamen exhibido por el Ingeniero *****y del escrito con el que lo presentó, se advierte que el profesionalista de referencia manifestó que su dictamen lo realizó:

“...de acuerdo con mi formación profesional después de haberlo tenido a la vista y haber realizado la inspección...”

Agregando en otro apartado que:

“* EL VALUADOR NO TIENE INTERÉS PRESENTE NI FUTURO SOBRE EL BIEN VALUADO*”

⁴ De conformidad con lo pactado en la cláusula décimo segunda del convenio aprobado mediante resolución de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

Expresiones que como parte del dictamen, fueron ratificadas por el mencionado perito mediante comparecencia de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno.

Por su parte, el arquitecto *****, al emitir su dictamen mediante escrito presentado con fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, manifestó contar con:

“...especialidad en materia de evaluación bien inmueble, quien el H. Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Morelos, en sesión ordinaria de fecha veinticinco de marzo del año dos mil cuatro, determinó expedir reconocimiento como Perito Oficial Auxiliar en la Administración de Justicia, quedando registrado en la lista oficial de perito bajo el número 58, quien actúa como perito designado por la Parte del Juzgado el cual está autorizado para intervenir en el juicio con número de expediente 257/2018-2 por contar con la experiencia y los conocimientos para dicho trabajo que lo sustento con una experiencia como Perito de Dieciséis años en la Judicatura y en el ámbito Profesional Cuarenta y tres años, el dictamen que se realiza es a un bien inmueble, permitiéndome manifestar que el trabajo se realiza de acuerdo a mi leal saber y entender, sustentando por el método científico, respetando las Leyes Civiles, y El Reglamento de Construcción Vigente en el Estado de Morelos,...”

Agregando en otra parte de su dictamen que:

“El Dictamen es Ético y Profesional y el perito no tiene compromiso con las partes en la compra o venta del bien inmueble motivo de la Litis”.

Expresiones del perito designado por el Juzgado de origen que, como parte del dictamen, también fueron ratificadas

mediante comparecencia ante la presencia judicial de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte.

Con lo anteriormente detallado, a consideración de esta Sala los peritos de referencia, cumplieron cabal y ampliamente con la formalidad establecida por el artículo 465 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado, consistente en protestar “...**haber cumplido con su cometido oficial de buena fe y con conocimiento;**” de ahí que los agravios PRIMERO en su inciso c) y TERCERO expresados por el recurrente resulten notoriamente infundados.

Aunado a lo anterior, esta Sala no deja de mencionar que cualquier objeción u observación a los mencionados dictámenes emitidos por el perito común de las partes y el designado por el Juzgado, el ahora recurrente la debió haber realizado en la audiencia celebrada con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, en términos de lo dispuesto por los artículos 465 y 470 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, audiencia a la que el apelante no compareció no obstante de encontrarse debidamente notificado de su realización, por lo que la Juez de origen le hizo efectivo el apercibimiento previamente decretado, teniéndole por perdido su derecho para formular cuestionamientos a los peritos *****y ***** , circunstancia que también provoca que sus referidos agravios PRIMERO en su inciso c) y TERCERO, resulten notoriamente infundados.

En relación a los agravios **CUARTO, QUINTO y PRIMERO** incisos **A** y **B**, el recurrente señala que se violó lo previsto por el artículo 746 fracción VI del Código Procesal Civil en vigor, dado que no se puso de manifiesto los planos que hubieren y los demás documentos del inmueble sujeto a remate ante todos los interesados, con la finalidad de que concurra todo interesado y se pueda llevar el remate en el máximo número de interesados, y ello se traduzca en un sistema de puja que lleve el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

valor del inmueble a la alza logrando la venta en su mejor precio comercial en beneficio de su parte, solemnidad procesal que refiere no cumplió el Juez inferior y con ello alteró las reglas procesales y lo dejó en pleno estado de indefensión, porque impidió que todo interesado, sujeto anónimo universal, erga omnes, acudiera al remate, conociera del mismo y conociera de sus alcances, para estar en condiciones de asistir al remate y con ello se vendiera el mismo en un precio comercial máximo en su beneficio.

Motivos de inconformidad que se estiman **infundados**, en atención a que en efecto, el artículo 746 fracción VI de la Ley Adjetiva Civil en vigor, establece que desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieran y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta que quedarán a la vista de los interesados. .

En ese tenor, resulta jurídicamente evidente que a partir del momento en que se realizó el anuncio del remate en el juicio de origen, quedaron a disposición de todo interesado, los documentos contenidos en el expediente principal, relacionados con el inmueble materia del propio remate, de manera destacada los dictámenes rendidos y ratificados por los peritos *****y ***** , de los que se advierten de manera detallada y técnica las características del inmueble como lo son su ubicación (con croquis), superficie de terreno, superficie de construcción, régimen de propiedad a que se encuentra sujeto (condominio horizontal), descripción de la zona urbana en que se encuentra, elementos de construcción (obra negra, revestimientos y acabados interiores, carpintería, instalación hidráulica y sanitaria, instalación eléctrica, puertas y ventanería, etc.), estado de conservación (en buenas y regulares condiciones de conservación), anexándose incluso fotografías ilustrativas del inmueble, con lo que resulta claro que se cumplió cabalmente con lo dispuesto por el referido artículo

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

746 fracción VI de la Ley adjetiva civil aplicable, pues quedó de manifiesto la documentación de que se dispone respecto del inmueble materia de la subasta, a la vista de cualquier interesado, no existiendo por otra parte constancia o evidencia respecto de alguna inconformidad planteada por algún interesado por no habersele permitido el acceso a la referida documentación relacionada con el inmueble objeto del remate, por lo que, como se adelantó los agravios **CUARTO, QUINTO y PRIMERO** incisos **A** y **B** expresados por el recurrente resultan notoriamente infundados.

En relación al agravio **SEXTO y PRIMERO inciso D**, el recurrente indica que, en la audiencia de remate, no pasó lista de postores, sin que obste a ello el alegato de que no había postores, en primer lugar porque el artículo no impone excepción a la regla ni faculta al juez omitir dicha circunstancia bajo ningún argumento estando insalvable e indisolublemente obligado al pase de lista, pero con todo y ello lo omitió gravemente.

Dicho motivo de disenso es **infundado** como a continuación se expone.

En primer término es dable referir que el artículo 748 fracción II, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

“...ARTICULO 748.- Facultades judiciales para la celebración del remate. El Juez cuidará que la diligencia de remate se lleve a cabo respetando estas disposiciones:

[...]

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 674/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 257/2018-2.

RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

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; ...”

Ahora bien, del precepto antes invocado se advierte que impone como obligación al juez o al Secretario de acuerdos que el día del remate a la hora señalada, pasará lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para permitir a los demás que concurren, también lo es que, en el presente caso **no era factible realizar el pase de lista de los postores**, dado que de la diligencia llevada cabo el día uno de junio de dos mil veintiuno, se aprecia que el Secretario de Acuerdos dio fe que a la misma **no compareció postor alguno**, de ahí que resulte **infundado** el motivo de disenso expuesto por el recurrente, dado que efectivamente no se pasó lista a los postores sin embargo dicha circunstancia ocurrió así ante la inexistencia de estos.

Por lo anteriormente expuesto, al haber resultado **infundados** los agravios expuestos por el recurrente, se **CONFIRMA** la resolución aprobatoria del remate, dictada el **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de ***** en contra de ***** , en el expediente número **257/2018-2**.

Sin que sea el caso hacer condena en costas en esta instancia, por no surtirse algún supuesto de ley para hacerlo.

Por lo expuesto y fundado en lo dispuesto por los artículos 530, 531, 532 y 550 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la resolución aprobatoria del remate, dictada el **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de ***** en contra de *****, en el expediente número **257/2018-2**.

SEGUNDO.- No se hace condena en costas en esta instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto 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 ZAVALA**; **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** y **MANUEL DÍAZ CARBAJAL**, Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien da fe.