

**Cuernavaca, Morelos; a diez de enero de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil **523/2021-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por el tercero extraño llamado a juicio **\*\*\*\*\*** contra el **auto dictado el veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **270/13-2**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido por **\*\*\*\*\*** quien cedió sus derechos litigiosos en favor de **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***; y

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

**1.-** En la fecha antes precisada, la *A quo* dictó el acuerdo que, en lo que interesa, se transcribe enseguida:

*“El suscrito Licenciado **JONATHAN EVERARDO RIVERA HERNÁNDEZ**, Secretario de Acuerdos del Juzgado Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en términos del numeral **80** del Código Procesal Civil en vigor, da cuenta con el escrito **\*\*\*\*\*** presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintitrés de julio de los corrientes, suscrito por el Licenciado **\*\*\*\*\***.- Cuernavaca, Morelos a veintiséis de julio del dos mil veintiuno.- **CONSTE.***

**Cuernavaca, Morelos; a veintitrés de julio del dos mil veintiuno.**

*A sus autos el ocurso de cuenta*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*registrado con el número \*\*\*\*\* , suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora.*

*Visto su contenido, y toda vez que de autos se desprende que con fecha veinte de junio del dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva dentro de los presentes autos, en donde en sus puntos resolutive resolvió lo siguiente:*

*“...PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.*

*SEGUNDO.- La parte actora \*\*\*\*\* acreditó la acción que ejerció en la vía especial hipotecaria contra \*\*\*\*\* , quien no compareció (sic) a juicio, en consecuencia:*

*TERCERO.- Se declara el VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , contrato que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe de la aspirante a Notario, actuando en substitución del Titular de la Notaría Pública número dos de la Primera Demarcación Notarial del estado de Morelos de fecha \*\*\*\*\* .*

*CUARTO.- Se ordena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 97/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL.*

*QUINTO.- Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de los INTERESES ORDINARIOS generados y no pagados, en términos del contrato base de la acción, MÁS LOS INTERESES ORDINARIOS que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto o finiquito total del adeudo, lo anterior previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia, en los términos pactados por las partes en el contrato base de la acción.*

*SEXTO.- Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de los INTERESES MORATORIOS al tipo legal, en términos de lo*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*previsto en el artículo 15185 del Código Civil del Estado, que se hayan generado y se generen hasta la total conclusión del presente asunto, lo anterior previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia.*

*SÉPTIMO.- Se le concede a la parte demandada un plazo de CINCO DIAS contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.*

*OCTAVO.- Respecto a la prestación reclamada por la actora señalada con el inciso e) relativa al trance y remate de la garantía hipotecaria, no ha lugar por el momento a hacer condena alguna respecto a dicha pretensión, con base en los argumentos esgrimidos en esta sentencia.*

*NOVENO.- Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO...”*

*Resolución que al no haber sido recurrida por ninguna de las partes contendientes, causó ejecutoria mediante auto de fecha cuatro de julio del dos mil dieciocho.*

*Asimismo, en auto de fecha trece de agosto del dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora iniciando ejecución forzosa de la sentencia de mérito, asimismo, consta en autos el dictamen pericial emitido por el Arquitecto Aurelio Toledo Velasco, perito designado por este juzgado, a quien se le tuvo aceptando y protestando el cargo conferido a su favor mediante comparecencia de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil diecinueve, así como emitiendo su dictamen pericial el ocho de octubre de dos mil dieciocho y ratificándolo el dieciocho del mismo mes y año. Por auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora exhibiendo su certificado de libertad o de gravamen de fecha veintiuno de octubre del mismo año, en donde aparece como acreedor \*\*\*\*\*.*

*Asimismo, mediante auto de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho,*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada al no haber dado contestación a la vista que se le mando a dar el once de noviembre del mismo año, por lo que, se le tuvo por conforme con el dictamen pericial rendido por el perito designado por este juzgado.*

*De igual manera, mediante resolución interlocutoria de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, dentro de los autos del incidente de liquidación de intereses se condenó a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 35/100 M.N.**), por concepto de intereses ordinarios y moratorios, resolución que causo ejecutoria mediante auto de fecha siete de diciembre del dos mil dieciocho.*

*Finalmente, mediante sentencia de fecha doce de marzo de dos mil veinte, dentro de los autos del juicio de amparo número 1451 promovido por \*\*\*\*\*, en su punto resolutivo primero se sobresee el juicio de amparo promovido por el citado quejoso.*

*En ese tenor, se hace necesario citar como marco jurídico los siguientes dispositivos legales:*

*“ARTICULO 737.- Procedencia de las ventas y remates judiciales. La venta o adjudicación judicial de bienes sólo puede pedirse en los casos de ejecución de sentencia, o cuando la Ley o alguna resolución judicial lo determinen. Todas las ventas o remates judiciales que deban hacerse en subasta o almoneda, y en cuanto a los plazos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este capítulo, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa.”*

*“ARTICULO 738.- Oportunidad de la venta o adjudicación judicial. La venta o adjudicación no podrá ordenarse sino después de transcurridos diez días del embargo, con excepción de los casos en que se trate de dinero efectivo o de bienes susceptibles de rápido demérito o de deterioro. En el primer caso, puede hacerse desde luego la*

Toca Civil 523/2021-8  
 Exp. Núm. 270/2013-2  
 Juicio: Especial Hipotecario  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*adjudicación al acreedor, si se trata de ejecución de sentencia; y en el segundo, deberá autorizarse inmediatamente la venta por conducto del depositario o de la persona que determine el Juez, sin avalúo ni subasta y en las mejores condiciones que puedan lograrse en el mercado.”*

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

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

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

*II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designe el Juez. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para pedir se designe otro perito que intervenga en el avalúo. Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que este convenio pueda perjudicar los derechos de tercero.”*

Ahora bien, de lo antes expuesto se advierte que se ordenó a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 97/100 M.N.**), **por concepto de SUERTE PRINCIPAL**; así como al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 35/100 M.N.**) por concepto de intereses ordinarios y moratorios, lo que en suma arroja la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 32/100 M.N.**);

Toca Civil 523/2021-8  
 Exp. Núm. 270/2013-2  
 Juicio: Especial Hipotecario  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

por lo tanto, como lo solicita **es procedente se adjudique** el referido bien a su favor; toda vez que como se desprende del avalúo del perito designado en tuso por el Juzgado, quien le asignó un valor pericial de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 00/100 M.N.**), a nombre de \*\*\*\*\*; y el monto líquido a que fue condenado la parte demandada es superior al valor designado en el bien inmueble hipotecado y del certificado de gravámenes no aparecieren otros acreedores; en consecuencia, se requirió para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** compareciera ante la Notaría Pública que para tal efecto designase la parte actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de \*\*\*\*\* , apercibido que en caso de no hacerlo, la suscrita la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el numeral 691 del Código Procesal Civil en vigor.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial que es del tenor siguiente:

Época: Décima Época  
 Registro digital: 2014811  
 Instancia: Plenos de Circuito  
 Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**  
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
 Materias(s): Civil  
 Tesis: PC.I.C. J/47 C (10a.)  
 Página: 1332

**“ADJUDICACIÓN DIRECTA. ES PROCEDENTE EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL JUICIO HIPOTECARIO (INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA Y TELEOLÓGICA DE LOS ARTÍCULOS 2916 DEL CÓDIGO CIVIL Y 569 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** Conforme al primer párrafo del artículo 2916 citado, el acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial, o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Procedimientos Civiles. De lo anterior se advierte que dicho artículo no contiene un criterio excluyente, al no señalar que el acreedor únicamente podrá adquirir el bien hipotecado mediante subasta, sino que al remitirse en forma expresa a lo que fije el Código de Procedimientos Civiles, deja abierta la posibilidad para que la cosa pueda adjudicarse de manera directa, esto es, sin previo remate, acorde con el artículo 569 bis del código procesal mencionado. Además, de la exposición de motivos del decreto que reformó diversos preceptos de éste, publicado en la Gaceta Oficial local el 10 de septiembre de 2009, se observa que la adición de este último precepto, que prevé la figura de la adjudicación directa, tuvo como finalidad evitar que los acreedores eroguen gastos en la preparación del remate y se ahorre tiempo en la adjudicación de bienes que no tengan otros gravámenes y el importe del avalúo sea menor al de la condena, sin que de dicha exposición se aprecie que la aplicación de esa figura haya sido excluida del juicio hipotecario o prevista exclusivamente para algún tipo de juicio; de ahí que en el juicio hipotecario procede la adjudicación directa. Sostener lo contrario, implicaría contravenir los fines expresamente pretendidos por el legislador mediante la adición indicada, relativos a alcanzar el acceso a una justicia ágil y eficiente, pues se impediría que el proceso de ejecución de sentencia fuera rápido y efectivo, lo que se busca obtener a través de la adjudicación directa, mediante el ahorro de los gastos propios de la preparación del remate y del tiempo que ello implica, tanto para las partes como para el juzgador, así como, en su caso, la rebaja del precio del bien rematado con motivo de la celebración de la primera y segunda almonedas, lo que repercute en perjuicio del deudor. Por tal motivo, se estima que la interpretación del artículo 2916 del Código Civil no debe ser en el sentido de que previamente a la adjudicación directa se requiere necesariamente la tramitación del procedimiento de remate, sino en congruencia con el objeto pretendido por la aludida reforma y, en especial, con lo que dispone el artículo 569 bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Ciudad de México.*

**PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Contradicción de tesis 23/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo Primero y Décimo Cuarto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 2 de mayo de 2017. Mayoría de nueve votos de los señores Magistrados Marco Antonio Rodríguez Barajas, Alejandro Villagómez Gordillo, Leonel Castillo González, Ismael Hernández Flores, Manuel Ernesto Saloma Vera, Víctor Hugo Díaz Arellano, Gonzalo Arredondo Jiménez, Benito Alva Zenteno con salvedad, ya que no fueron aceptadas las sugerencias que formuló en relación con el proyecto de engrose y Gonzalo Hernández Cervantes. Ausente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Disidentes: Walter Arellano Hobelsberger, Abraham Sergio Marcos Valdés, quienes formularon voto particular, Irma Rodríguez Franco y Daniel Horacio Escudero Contreras. Ponente: Gonzalo Arredondo Jiménez. Secretario: Manuel Alejandro Torres Rojas.*

*Tesis y criterio contendientes:*

*Tesis I.11o.C.60 C (10a.), de título y subtítulo: "ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR HIPOTECARIO. DEBE AJUSTARSE A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2916 DEL CÓDIGO CIVIL, POR LO QUE NO APLICA AQUÉLLA DE MANERA DIRECTA EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 569 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS DEL DISTRITO FEDERAL.", aprobada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 15 de agosto de 2014 a las 9:42 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 9, Tomo III, agosto de 2014, página 1563, y*

*El sustentado por el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo en revisión 143/2016.*

*Esta tesis se publicó el viernes 04 de agosto de 2017 a las 10:12 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 07 de agosto de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*General Plenario 19/2013.”*

*Ahora bien, y toda vez del certificado de libertad o de gravamen de fecha \*\*\*\*\* , emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advierte que aparece como acreedor \*\*\*\*\* , por lo tanto en términos del numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instituye “CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al adquirente libre de todo gravamen, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, a menos que exista estipulación expresa en contrario.”, y conforme a lo previsto por el numeral 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: “...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.”, se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la finca materia del remate.*

*Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80,90 96, 98,737,740, 746, 747 y 752 del Código Procesal Civil en vigor.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE”**

**2.-** En desacuerdo con el auto anterior, el tercero extraño llamado a juicio \*\*\*\*\* interpuso recurso de **apelación**, el cual se substanció en forma legal y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

## **CONSIDERANDOS**

**I.- Competencia.** Esta Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.- Relatoría procesal.** Para la mejor comprensión de este asunto, de manera preliminar al estudio de los agravios hechos valer por los apelantes, los cuales aparecen glosados a fojas 5 a 12 del Toca civil en que se actúa, se efectúa la reseña siguiente:

**1.-** Mediante escrito recibido el once de septiembre de dos mil trece, ante la Oficialía de Partes, por turno le correspondió conocer al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* por conducto de su apoderada legal, \*\*\*\*\*, demandó en la vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\*\*.

**2.-** Por auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil trece, una vez que fue subsanada la prevención recaída a la demanda, se

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de ser depositaria de la finca hipotecada, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados.

**3.-** Por escrito recibido en la oficialía de partes del Juzgado de origen, el veintitrés de octubre de dos mil quince, **\*\*\*\*\***, por conducto de sus apoderados legales, se apersonó al presente asunto, en su carácter de cesionario del crédito hipotecario materia de este asunto, en tal consideración, en auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, se tuvo exhibida la referida cesión y como consecuencia se tuvo exhibida la nueva parte actora a **\*\*\*\*\***.

**4.-** Con fecha once de mayo de dos mil dieciocho, fue emplazado a juicio el demandado **\*\*\*\*\***.

**5.-** Por auto de ocho de junio de dos mil dieciocho, en virtud que el demandado no dio contestación a la demanda incoada en su contra, se le tuvo por acusada su correspondiente rebeldía, por lo que a petición de la parte actora se citó a las partes para oír sentencia.

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**6.-** El veinte de junio de dos mil dieciocho, el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva, mediante la cual se determinó procedente la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora, al haber acreditado que la parte demandada no cumplió con los pagos pactados en el contrato base de la acción, concediendo a la parte demandada un plazo de CINCO DIAS contados a partir de que la resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la misma, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. Condenando también a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio.

**7.-** Por auto de cuatro de julio de dos mil dieciocho, se declaró que la citada resolución CAUSÓ EJECUTORIA.

**8.-** En auto de trece de agosto de dos mil dieciocho, se dio inicio de la Ejecución forzosa, teniendo a la parte actora conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por el Juzgado natural Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO.

**9.-** Mediante auto de treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, en cumplimiento al Amparo Indirecto número 1850/2019, radicado en el

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos, interpuesto por el quejoso \*\*\*\*\* , en cumplimiento a la Ejecutoria de Amparo dictada en fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, la JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARO Y PROTEGIO AL QUEJOSO, contra el acto reclamado el Juzgado de origen, al haber CAUSADO EJECUTORIA, solicitando dicho cumplimiento, al reconocerle el derecho de poseedor del bien inmueble objeto de la Litis, y así el carácter de TERCERO EXTRAÑO A JUICIO al quejoso \*\*\*\*\* .

Imponiéndose de los autos, en auto de veintiséis de junio de dos mil diecinueve.

**10.-** El apoderado legal de la parte actora, el Licenciado \*\*\*\*\* , solicitó se aprobara la adjudicación directa del bien inmueble materia del presente juicio a nombre de su representada \*\*\*\*\* .

**11.-** Por auto de veintiséis de julio de dos mil veintiuno, se dio contestación a la referida petición, informándole que si bien se ordenó a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 97/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL;** así como al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 35/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios y moratorios, lo que en suma arroja la cantidad de

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

§\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 32/100 M.N.**); por lo tanto, como lo solicita **es procedente se adjudique** el referido bien a su favor; toda vez que como se desprende del avalúo del perito designado por el Juzgado, quien le asignó un valor pericial de §\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **PESOS 00/100 M.N.**), a nombre de \*\*\*\*\*; y el monto líquido a que fue condenado la parte demandada es superior al valor designado en el bien inmueble hipotecado y del certificado de gravámenes no aparecieren otros acreedores; en consecuencia, se requirió para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** compareciera ante la Notaria Pública que para tal efecto designase la parte actora, a otorgar la escritura de adjudicación por dicho importe a favor de \*\*\*\*\* , apercibido que en caso de no hacerlo, la titular del juzgado la otorgará en su rebeldía, en términos de lo dispuesto por el numeral 691 del Código Procesal Civil en vigor. Y toda vez del certificado de libertad o de gravamen de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advierte que aparece como acreedor \*\*\*\*\* , por lo tanto en términos del numeral 1812 del Código Civil del Estado de Morelos que a la letra instituye “CONDICIONES DE LA VENTA JUDICIAL. Salvo convenio judicial las ventas judiciales se harán de contado, y cuando la cosa fuere inmueble, **pasará al adquirente libre de todo gravamen**, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, a menos

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

que exista estipulación expresa en contrario.”, y conforme a lo previsto por el numeral 752 del Código Procesal Civil, entre otras cosas señala: “...Efectuado el remate, si dentro del precio no hubieren quedado reconocidos algunos gravámenes, se cancelarán las inscripciones de las hipotecas o cargas a que estuviera afecta la finca vendida, expidiéndose para ello el mandato respectivo, de tal manera que el bien inmueble pase libre al comprador.”, se ordena, girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordene a quien corresponda proceda a realizar la cancelación de las inscripciones de hipotecas o cargas a que estuviere afecta la \*\*\*\*\* materia del remate.

**12.-** Auto recurrido mediante recurso de apelación, interpuesto por el tercero extraño a juicio \*\*\*\*\*.

### **III. De los agravios.**

En su escrito de agravios, el tercero extraño a juicio \*\*\*\*\* , expone que al adjudicar la Juez de origen el bien raíz objeto del juicio especial hipotecario, lo deja en estado de indefensión, siendo totalmente improcedente la adjudicación del bien inmueble, por violentar sus derechos de propiedad y posesión; careciendo dicha determinación de motivación y fundamentación conforme lo estiman los

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

artículos 14 y 16 de la Constitución.

Resalta que, respecto al bien inmueble materia del juicio hipotecario, existe un contradictorio de propiedad, por contar con instrumento notarial número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, perteneciente al protocolo del Notario Público número 35, con residencia en Salina Cruz, Oaxaca, licenciado Jorge Winker Yenssin, el cual no ha sido nulificado o tachado de falso, teniendo la fuerza jurídica necesaria; juicio que se ventiló en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número 329/2017, siendo adquirente de buena fe desde el año de dos mil doce; violentando la juzgadora sus derechos de propiedad y de posesión; por lo tanto, no se puede adjudicar de manera directa el bien inmueble, toda vez que el apelante es un acreedor equiparado y por lo tanto no se cumplen las formalidades para poder hacer la adjudicación directa.

Expone que, bajo protesta de decir verdad, el bien inmueble forma parte de su patrimonio familiar desde el año de dos mil doce, teniendo la posesión física desde esa fecha, sin ser molestado e interrumpido en el mismo, circunstancia que comprobó con le escritura pública signada bajo el volumen número \*\*\*\*\*, con número de escritura \*\*\*\*\*, en el que consta que es comprador en

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

relación al inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, por consecuencia la adjudicación no puede llevarse a cabo, circunstancia que no fue valorada por la Juez, violentando sus derechos de propiedad, garantías individuales, puesto que como tercero extraño a la controversia de origen, se le priva de su derecho de propiedad y posesión, ya que mientras no exista declaratoria judicial de que su escritura es nula o invalida, la misma tiene eficacia legal y jurídica oponible ante terceros, máxime que tiene la posesión plena desde el año de dos mil doce; por lo que al existir un contradictorio de propiedad, el remate, acorde la legislación debió ser suspendido; debiendo requerir al demandado \*\*\*\*\*, y no con un bien inmueble ajeno.

#### **IV. Análisis de agravio**

Previo a la calificación de agravios que a este Tribunal compete analizar, es preciso puntualizar que conforme a la fracción I del artículo 550 del Código Procesal Vigente para el Estado de Morelos, la sentencia de segunda instancia 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; exceptuándose los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta.

En esta tesitura, el apelante formuló agravios que le irroga el auto de veintiséis de julio de dos mil veintiuno, dictado por la encargada del despacho del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la etapa de ejecución forzosa del juicio especial hipotecario que ocupa nuestra atención; resolución judicial que ordena la adjudicación directa del bien hipotecado a favor del acreedor sustituto

\*\*\*\*\*

Ahora bien, conforme a constancias se advierte que el recurrente ostenta la calidad de tercero extraño, toda vez que por auto de treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, en cumplimiento a lo ordenado por ejecutoria de amparo de veintiséis de abril de dos mil diecinueve, emitida por el Juzgado Cuarto de Distrito del Estado de Morelos, en la cual amparó y protegió al quejoso \*\*\*\*\* , contra actos del juzgado de origen, bajo el efecto de que la autoridad responsable respetara los derechos que dice tener sobre el predio materia de la Litis en el procedimiento de origen, y no fuera privado hasta en tanto fuera escuchado en defensa del juicio natural, puntualizándose que con la concesión de amparo no se estaba dilucidando a quien le asiste el carácter de verdadero poseedor o propietario del bien objeto de

la Litis; y como consecuencia de lo anterior en el auto ante señalado el juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y de conformidad con el fallo protector, se le reconoció al quejoso el derecho de poseedor del bien inmueble hipotecado, debido a que acreditó con copia certificada del contrato de compraventa de seis de octubre de dos mil doce, celebrado ante el Notario Público número treinta y cinco, con residencia en Salinas Cruz, Oaxaca, suscrito por \*\*\*\*\* en su calidad de “vendedor” y \*\*\*\*\* en calidad de “comprador” del bien hipotecado; contrato que en el juicio de garantías adquirió la calidad de fecha cierta a partir de que su contenido fue ratificado y firmado ante fedatario público, en fecha seis de octubre de dos mil doce.

Por lo que en términos del fallo protector antes anotado, se ordenó salvaguardar el derecho de posesión de \*\*\*\*\* , sobre el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , identificado bajo el número catastral \*\*\*\*\* y folio electrónico \*\*\*\*\* , con la finalidad de ser llamado al procedimiento de ejecución, dejando a salvo sus derechos correspondientes para que los hiciera valer en la vía y forma que correspondiera, puesto que el fallo protector no se resolvió en definitiva los derechos de propiedad, posesión, si no tan solo de manera presuntiva.

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Así las cosas, se le reconoció a \*\*\*\*\* , el carácter de tercero extraño a juicio, en términos de lo dispuesto por el artículo 203 fracción VI del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; requiriéndolo para que en el plazo de tres días siguientes a su legal notificación, se apersonara al juicio de origen para realizar las manifestaciones que a su derecho correspondiere.

En este orden de ideas, por escrito presentado ante la Oficialía del Juzgado de origen, \*\*\*\*\* , solicito tener acceso a los autos para imponerse de ellos y se le siguiera consagrado su garantía de audiencia y ser oído y vencido en juicio; mencionando además que promovió juicio de cancelación de hipoteca en la vía sumaria, contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a \*\*\*\*\* , juicio el cual su estado procesal se encontraba en el desahogo de pruebas.

A dicho escrito recayó el auto de veintiséis de junio de dos mil diecinueve, en el cual se tuvo por hechas sus manifestaciones respecto a la existencia de juicio de cancelación de hipoteca número 329/2017 tercera secretaria, sin embargo al no mencionar el juzgado de radicación del procedimiento, se le ordenó dar vista para para que subsanara dicha omisión; además en ese auto, se le dijo que el sumario se encontraba a su disposición para ser consultado en día y hora hábil que las

labores del juzgado lo permitieran; determinación judicial que fue notificada el tres de julio de dos mil diecinueve.

Al subsanar la omisión de señalar el juzgado que conocía del juicio sumario de cancelación de hipoteca, siendo este el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, se ordenó por auto de ocho de julio de dos mil diecinueve, la práctica de inspección judicial, la cual se llevó a cabo el trece de agosto de dos mil diecinueve, dejando como constancia además la captura de fotografías previa autorización de la Secretaria de Acuerdos. Es de hacerse notar en dichas captura fotográficas se advierte que el actor, aquí tercero extraño no preparó el desahogo de las pruebas que ofertó, siento estas la confesional y declaración de parte de los demandados, puesto que no presentó los sobres cerrados que contuvieran las posesiones e interrogatorios de dichas probanzas.

Posterior a dichas constancias que obran en el juicio especial hipotecario, el tercero extraño a juicio no hizo mayor pronunciamiento en defensa de sus derechos, hasta que se presentó su escrito de apelación contra el auto que aprobó la adjudicación directa del bien inmueble.

Ahora bien, no debe pasar por

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

desapercibido que los efectos de la concesión del amparo, fue que se le reconociera como tercero extraño, por encontrarse, presuntivamente demostrado su derecho de propiedad, puesto que para el Juez de Distrito, el haber acreditado con la escritura pública diez mil cuatrocientos dieciséis, volumen ciento sesenta, su derecho de propiedad, era un documento suficiente para tener dicho contrato de compraventa de fecha cierta; sin embargo, se puntualizó que se deberían dejar a salvo los derechos del tercerista para que los hiciera valer en la vía y forma que le correspondiera, puesto que no fue materia de amparo, a quién le correspondía el mejor derecho posesión, propiedad del bien inmueble hipotecado.

En este sentido, el tercerista fue escuchado e incluso se verificó que existiera un juicio, el cual trata de la cancelación de la hipoteca, la cual dice, se dio cuenta al consultar los registros registrales; sin embargo, aún y cuando se le haya constreñido la calidad de tercero extraño, en términos de lo dispuesto por el artículo 203 fracción VI de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, el cual al letra dice:

***“ARTICULO 203.- Llamamiento a juicio a tercero. Las partes pueden denunciar y pedir que un tercero sea llamado al juicio para que le pare perjuicio la sentencia en los siguientes casos:***

***I.- Cuando se trate de codeudores de obligación indivisible, siempre que el***

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*cumplimiento no sea de tal naturaleza que sólo pueda satisfacerse por el demandado; II.- Cuando se trate de terceros obligados a la evicción. En este caso, el tercero, una vez involucrado en el litigio, se convierte en principal; III.- Cuando se trate de coherederos, la denuncia puede hacerse por el heredero apremiado por la totalidad de la obligación; IV.- Cuando se trate de fiador o cofiadores; V.- Cuando se trate de deudor solidario; y, VI.- En los demás casos en que la Ley autorice la denuncia, o porque el litigio sea común a una de las partes, o cuando se pretenda una garantía del tercero llamado a juicio.”*

No menos cierto es que en la concesión de amparo de ordenó dejar a salvo sus derechos para que los hiciera valer en la vía y forma que correspondiera, puesto que no se dirimió el mejor de derecho de propiedad ni de posesión, sino que únicamente se le consideró como un tercero extraño a juicio para que alegara lo que su derecho le correspondiera, pero, dejando a salvo sus derechos; y es por ello, que este Cuerpo Colegiado estima que al aprobarse la adjudicación directa del bien inmueble hipotecado, no se violenta derecho alguno del tercero, aquí apelante, puesto que aquellos los puede hacer valer en la vía y forma que corresponde, como lo ordena la ejecutoria de amparo que le concedió la calidad de tercero extraño a juicio.

A mayor abundamiento, quien adquiere en fecha cierta el dominio de un bien pero no inscribe su título ante el registro correspondiente, aun cuando su título pueda reputarse de fecha cierta, carece de

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

un documento eficaz oponerse a actos de autoridad que deriven de la existencia o cumplimiento de un diverso contrato de hipoteca, celebrado con quien registralmente aparecía como propietario del bien sobre el que se constituye ese derecho real, ya que al no estar inscrita la transmisión de su dominio, quien acepta la citada garantía y sí inscribe su título cuenta con un derecho real oponible a terceros a diferencia de aquél.

En las relatadas consideraciones, es que este Cuerpo Colegiado declare como infundados los agravios vertidos por el recurrente, \*\*\*\*\*, puesto que no existe violación alguna a sus derechos de audiencia que señala en su escrito de agravios, ya que dicho derecho le fue concedido e incluso se le dejaron a salvo sus derechos (de propiedad presuntiva) para que los hiciera valer en la vía y forma que correspondiere, puesto que así lo determinó la autoridad federal al concederle el amparo y protección de la justicia federal; por lo que si se cuestiona el derecho de propiedad preferente sobre el crédito hipotecario, debió promoverse la tercería excluyente de dominio para pronunciarse sobre el alegato en vía de agravio, de que debe requerirse de pago el deudor principal y con un bien ajeno.

Por otra parte, se señala que el apelante refiere que el bien objeto de la hipoteca, es

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

parte de su patrimonio familiar desde el año de dos mil doce, sin embargo, conforme se advierte del certificado de libertad de gravamen, no aparece la inscripción ante la autoridad registral de que el bien inmueble objeto de la Litis forme parte del patrimonio familiar del tercerista, si no que por el contrario, se aprecia que quien aparece como propietario es el demandado \*\*\*\*\* y sobre el inmueble con dirección \*\*\*\*\*; se encuentra inscrito el crédito hipotecario hasta por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos cero centavos en moneda nacional; y como acreedor \*\*\*\*\*; por lo tanto, al no existir tercería excluyente de dominio, términos de lo dispuesto por el artículo 723 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es procedente la adjudicación directa.

Lo anterior se robustece con el criterio emitido por Tercer Tribunal Colegiado En materia Civil Del Primer Circuito; en la Novena Época; consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1424, del rubro y texto siguientes:

***“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. LA PROPIEDAD DEL BIEN CONSTITUYE UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN Y NO SU MATERIA, POR LO QUE EL JUZGADOR DEBE ATENDER AL TÍTULO QUE ESTÉ INSCRITO, COMO RECONOCIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD, CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA QUE SE DESPRENDEN DE SU REGISTRO. El objeto central de la tercería excluyente de dominio es excluir de la ejecución en el juicio principal los bienes sujetos al embargo o***

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*gravamen fundados en el dominio que se tiene de ellos, por lo que es necesario que se acredite la titularidad del derecho de propiedad; que ésta se adquirió antes del embargo o gravamen del cual derive la ejecución sobre ese bien a fin de evidenciar que el inmueble no pertenecía al ejecutado desde antes de la constitución del gravamen o embargo por haberse demostrado que se ha producido un error en la atribución de la titularidad de los bienes. Empero, existe un caso especial cuando el tercerista acredita que adquirió el bien inmueble antes que el ejecutado pero únicamente se encuentra inscrito el título con el que se demuestra el dominio a favor del ejecutado; en este caso, no basta para que proceda la tercería, que el promovente de la misma sea ajeno a la deuda y la responsabilidad derivada de ella que es la fuente del gravamen o embargo, y que es titular de los bienes desde antes de la constitución de aquél sino que exige demostrar que esa titularidad que alega sobre el bien excluye la de cualquiera otra persona, como la que se atribuye al ejecutado. Esto es así, porque el propósito de dicha tercería se funda en el dominio que se tiene sobre aquéllos y no puede apoyarse en un derecho disputado, puesto que no puede ser materia de la pretensión del tercerista, dirimir la titularidad del dominio de dichos bienes ya que es un presupuesto de la tercería y no su resultado, ni se discute ni resuelve sobre cuál título debe prevalecer, si el del tercerista o el del ejecutado, porque implicaría determinar a quién corresponde el dominio exclusivo sobre la cosa o la atribución del derecho de propiedad. Esto se justifica porque el dominio constituye el presupuesto de la tercería de mérito que tiene como efecto establecer la existencia de un derecho real que tiene efectos erga omnes, que proviene de la legitimidad de la transmisión de ese dominio a favor del tercerista, antes de que se constituya el gravamen, y que permite excluir el bien del gravamen o embargo. Luego, aunque no es un requisito que esa transmisión de dominio esté inscrita para que sea válida, sino que basta que conste en documento privado de fecha cierta, cuando el tercerista alega su derecho para excluir el bien del embargo o gravamen con un título que no está inscrito y*

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*el del ejecutado sí, y permanece esa circunstancia en la época del gravamen y su ejecución, el juzgador debe aplicar las reglas atinentes a la atribución de ese dominio que derivan de la ley a fin de no afectar a otras personas, como el ejecutante, y resolver el tema medular de la tercería, precisando a quién corresponde el dominio en virtud del mejor título, lo cual puede distinguirse precisamente si es que uno de esos títulos está inscrito en el Registro Público de la Propiedad respectivo, por ser un instrumento de seguridad jurídica que el Estado debe proporcionar a los particulares a quienes resulta oponible ese derecho de propiedad por haber sido, en principio, transmitido o constituido antes que el propio y, aunque es cierto que el derecho real no inscrito es igualmente oponible a terceros, y el registro tiene un carácter informativo, según lo previenen los artículos 3007 y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, sólo terceros con derecho real respecto del mismo bien podrán alegar la inoponibilidad del derecho no inscrito, porque un principio de certeza jurídica exige se respete el derecho inscrito sobre el no inscrito; dados los efectos publicitarios de la inscripción, que fundan la buena fe de quien hace derivar su derecho de la titularidad registral. El artículo 3009 del mismo ordenamiento reconoce ese valor de la seguridad jurídica y confiere a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio su carácter de garante, pues quien no hace uso de la inscripción se verá afectado por el derecho del tercero que le será oponible, caso en el cual deberá ponderarse además si el documento en que se sustenta el dominio alegado no inscrito, es de fecha cierta pues no basta acreditar la propiedad con cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que sea de fecha cierta, anterior al gravamen o embargo y que al constituirse éstos, el bien ya no pertenecía al ejecutado.”*

Así las cosas, lo procedente es **confirmar, el auto dictado el veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, por la Juez Primero Civil de

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **270/13-2**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido por \*\*\*\*\* quien cedió derechos litigiosos en favor de \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* .

**V.-** Con fundamento en el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor, no se hace especial condena al pago de costas en esta segunda instancia, por no acreditarse alguno de los supuestos legales.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse; y

## **SE RESUELVE**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** el auto dictado el veintiséis de julio de dos mil veintiuno, por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **270/13-2**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido \*\*\*\*\* quien cedió derechos litigiosos en favor de \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* .

**SEGUNDO.-** No se hace condena al pago de costas en esta instancia.

Toca Civil 523/2021-8  
Exp. Núm. 270/2013-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Remítase copia certificada de esta resolución al juzgado de origen, y, en su oportunidad, archívese el presente 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 H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NADIA LUZ MARIA LARA CHAVEZ**, Presidenta de la Sala; **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, 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.