

Cuernavaca, Morelos, a cuatro de mayo de dos mil veintidós.

V I S T O el estado procesal que guardan los autos del toca civil **516/2021-18**, a efecto de dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo de treinta de marzo de dos mil veintidós, pronunciada por el Juez Décimo de Distrito del Décimo Octavo Circuito, con residencia en esta ciudad, en el juicio de amparo indirecto número **5/2022**, promovido por *********, contra la resolución emitida por esta Tercera Sala del Primer Circuito, con sede en Cuernavaca, Morelos, el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, con motivo del recurso de apelación interpuesto por los abogados patronos de la parte demandada ******* y *******, en contra de la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los apoderados legales de *********, en contra de ******* y *******, **en su carácter de acreditado y garante hipotecario**, respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1, y.-

RESULTANDO

I. El cinco de julio de dos mil veintiuno, la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, dictó sentencia interlocutoria respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda, cuyos puntos resolutive son del tenor literal siguiente:

“PRIMERO.- *Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.*

SEGUNDO.- *Se aprueba el remate en Primera Almoneda y se adjudica el inmueble identificado como CASA NÚMERO ***** DENOMINADO ***** IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** , ***** , DESPLANTADA EN UN TERRENO REGULAR CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias detalladas en el cuerpo de la presente resolución, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real electrónico *****; en consecuencia;*

TERCERO.- *Se adjudica a favor de la parte actora ***** , el bien inmueble identificado como CASA NÚMERO ***** DENOMINADO ***** , IDENTIFICADA CATASTRALMENTE*

CON LA CUENTA NÚMERO *****

DESPLANTADA EN UN
TERRENO REGULAR CON UNA
SUPERFICIE PRIVATIVA DE SETENTA
Y DOS METROS CUADRADOS, con las
medidas y colindancias detalladas en el
cuerpo de la presente resolución,
debidamente inscrito en el Instituto de
Servicios Registrales y Catastrales del
Estado de Morelos bajo el folio real
electrónico *****

por la cantidad de
**\$466,666.66 (CUATROCIENTOS
SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS
SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)**,
que corresponde a las dos terceras
partes del valor fijado por el perito
designado por este Juzgado, lo anterior
en virtud de la parte considerativa del
presente fallo.

CUARTO.— Toda vez que resulto un
remanente a favor de la parte actora, por
la cantidad de **\$235,792.80
(DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL
SETECIENTOS NOVENTA Y DOS
PESOS 80/100 M.N.)**, se dejan a salvo
sus derechos para ejercer el cobro del
saldo a su favor, lo anterior en base a lo
resuelto en el presente fallo.

QUINTO.- Requiérase a los demandados
***** y *****

para que dentro del
término de **cinco días** contados a partir
de que cause ejecutoria la presente
resolución, comparezcan ante la Notaría
que designe la parte actora para suscribir
la escritura del bien inmueble citado en la
parte considerativa, apercibiéndoles que,
de no presentarse la suscrita Juez,
firmará en su **rebeldía**.

SEXTO. - En virtud de lo expuesto en la
parte considerativa de la presente
resolución, gírese atento oficio al Director

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 4 de 29

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 vendida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

II. Inconformes los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** , con dicha determinación, interpusieron recurso de apelación, mismo que fue admitido por la juez *A quo*, en efecto suspensivo, remitiendo los autos del juicio radicado bajo el número antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1; por lo que, una vez que se substanció el recurso de apelación en los términos de ley, este Tribunal de Alzada emite la resolución correspondiente el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, cuyos puntos resolutivos son del tenor literal siguiente:

“PRIMERO. Se **CONFIRMA** la *sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la litis, por la jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por los apoderados legales de ***** , en*

*contra de ***** y ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1.*

SEGUNDO. *Con testimonio del presente fallo, remítase al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.*

TERCERO. *Notifíquese personalmente a las partes contendientes de conformidad a lo ordenado mediante auto de data veintisiete de septiembre del año en curso y, cúmplase.”*

III. Disconforme con dicha resolución de segundo grado, ***** , promovió juicio de amparo indirecto **5/2022**, del índice del Juzgado Décimo de Distrito del Décimo Octavo Circuito, con residencia en esta ciudad, que por fallo de treinta de marzo de dos mil veintidós, **concede a ***** , el amparo y protección de la justicia federal**, bajo los lineamientos siguientes:

“(…) 7. Puntualiza el quejoso, que el peritaje en materia de valuación, tomado en consideración en la

audiencia de remate data de una antigüedad de más de seis meses, sin considerar la responsable que el remate de un inmueble debe llevarse a cabo en las mejores condiciones de precio que el mismo alcance en el mercado, tal como lo señalan los artículos 738 y 740 del Código Procesal del Estado de Morelos; continua diciendo, que el remate del inmueble hipotecado, no se llevó a cabo en las mejores condiciones de precio que el mismo alcanzó en el mercado, esto en detrimento del interés económico del aquí quejoso.

Se procede al estudio del concepto de violación señalado con el número 7, calificándose de fundado por lo siguiente:

En dicho motivo de disenso, se cuestiona esencialmente que la autoridad responsable omitió efectuar el estudio del agravio del aquí quejoso, relativo a que el peritaje en materia de valuación, tomado en consideración en la audiencia de remate data de una antigüedad de más de seis meses.

Ahora bien, tomando en consideración que el fin del remate es vender los bienes del ejecutado para pagar al ejecutante el importe de la condena, o bien que quede satisfecha con la adjudicación del bien.

Para ello, es relevante el avalúo del bien, ya que en este se determina el precio del bien o bienes, a través de dictámenes de expertos, con la finalidad de que este sirva de sustento para su venta pública o, en su caso, para la adjudicación al ejecutante.

En tales condiciones, a fin de estar en posibilidad de rematar o adjudicar el bien en cuestión en su precio, es necesario que la realización del avalúo sea contemporánea a la fecha del remate a terceros o la adjudicación al ejecutante.

Así, para lograr el objetivo del procedimiento de remate o adjudicación, aun cuando la ley no lo prevea expresamente, en su caso el avalúo debe actualizarse cuando sea mayor a seis meses el tiempo transcurrido entre su realización y la fecha del remate o adjudicación, pues es hecho notorio que los bienes inmuebles aumentan su valor por el solo devenir del tiempo; para de esa manera no privar al ejecutado del derecho a determinar el valor real del bien ejecutado, lo que impactaría en liquidar total o parcialmente el adeudo.

Al tema es de invocar la jurisprudencia 1a./J. 24/2009 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Materia Civil, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Junio de 2009, página 241. "REMATE. LA VIGENCIA DEL VALOR DE LOS BIENES OBTENIDO EN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE ABARCA DOS LAPROS DE SEIS MESES CADA UNO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 486, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). De la interpretación del citado precepto se concluye que tratándose del procedimiento de remate, la vigencia del valor de los bienes obtenido en el avalúo correspondiente abarca dos

lapsos de seis meses cada uno, el primero precisa que dicha vigencia se cuenta a partir de la realización del avalúo y hasta que se lleva a cabo la primera almoneda (por lo que excedido ese lapso procederá la actualización del avalúo) y, el segundo, se refiere a que, aun cuando la primera almoneda ocurra dentro del término de seis meses contados a partir de la emisión del avalúo, si entre ésta y las subsecuentes almonedas median más de seis meses, el valor de los bienes deberá actualizarse”.

Asimismo, tiene aplicación la tesis I.110.C.66 C de Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la página 1201, tomo XVIII, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dice: “REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES. El artículo 486, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente dispone: “Para el remate, se procederá de la siguiente forma: ... V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores.”. Asimismo, la exposición de motivos de la reforma del citado precepto legal reza de la siguiente manera: “Por otra parte se simplifica la regulación de los remates, haciendo más rápida y económica su tramitación. ...”. De lo anterior, se advierte que con la anterior reforma la intención del legislador fue que la vigencia del avalúo en donde se fije el

valor de los bienes sujetos a remate sea de seis meses. Lo que implica que la subasta de los mismos no debe exceder de ese lapso, es decir, determinado el precio de los bienes, el procedimiento del remate, sea que se verifique en primera, segunda o tercera almonedas, debe efectuarse dentro del término de seis meses, pues de lo contrario, esto es, si la celebración de la subasta se extiende más allá de dicho término es necesario que se actualice el avalúo. Ello, si se toma en consideración que precisamente al reformar el artículo en cita lo que se pretendió fue simplificar los remates y que su tramitación fuera más rápida y económica, lo que no se lograría si se estimara un plazo mayor al de seis meses”.

*En el caso, durante el procedimiento de ejecución de sentencia, en el juicio de origen se recabó el avalúo elaborado por el Arquitecto ***** , en el que se determinó que el inmueble tenía valor de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), al siete de septiembre de dos mil veinte.*

*El veinticinco de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de remate del bien inmueble identificado como casa número ***** denominado ***** , y ante la ausencia de postores el ejecutado se adjudicó el inmueble en comento, aprobándose el remate con fecha cinco de julio de ese año, recurrido en apelación por el ahora quejoso.*

El ocho de diciembre de dos mil veintiuno, al resolver el toca civil

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 10 de 29

516/2021-18, la Tercer Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, confirmó la resolución recurrida.

*Bajo este contexto tenemos que el avalúo que sirvió de base para la postura legal de la audiencia de remate que tuvo verificativo el día veinticinco de junio de dos mil veintiuno, fue elaborado por el arquitecto *****, y presentado ante la oficialía de partes del juez de origen el ocho de septiembre de dos mil veinte y ratificado el once del mismo mes y año, luego entonces si la audiencia de remate tuvo verificativo en la fecha antes señalada, se advierte que entre la fecha de presentación del avalúo que sirvió de postura legal para el remate celebrado y esta misma, transcurrieron más de seis meses, por lo que en términos del criterio jurisprudencial antes transcrito no se encontraba actualizado, por lo que el valor asignado al inmueble rematado no era el real, pues es hecho notorio que con el transcurso del tiempo el valor de los inmuebles aumenta. Tanto el juez de primer grado como el resolutor de segunda instancia debieron advertir esa irregularidad pues, es obligación la revisión oficiosa del procedimiento de ejecución para no dejar indefenso al ejecutado.*

Para llegar a la anterior conclusión basta solo interpretar la ley gramaticalmente mediante argumentación semántica (palabras empleadas por el legislador), para obtener que el avalúo debe ser actualizado; así como la simple lectura de las constancias para advertir su

fecha y del remate y adjudicación, para arribar a la conclusión que entre uno y otro trascurrieron más de seis meses; de ahí lo evidente de la violación a la ley; lo que, además, dejó indefenso al ahora quejoso, pues no se le permitió que la adjudicación se realizara conforme al valor actual del inmueble, lo que impacta en el saldo a pagar.

En las condiciones anotadas, el acto reclamado trasgrede en perjuicio del quejoso los derechos supremos consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que impone concederle la protección solicitada.

Por lo anteriormente expuesto, lo procedente es conceder el amparo y protección de la justicia federal a la parte quejosa.

En esas condiciones, al haberse declarado fundado el concepto (SIC) de violación 7, resulta innecesario el análisis de los restantes motivos de inconformidad, ya que no variaría el sentido del presente fallo.

Es aplicable la tesis de Jurisprudencia número II.3o. J/5, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, visible en la página 89, Tomo IX, Marzo de 1992, Octava Época, del rubro y texto: "CONCEPTOS DE VIOLACION. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS. Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo."

SEXO. Efectos. Al resultar esencialmente fundados los agravios hechos valer por la parte quejosa, lo procedente es conceder el amparo y protección de la Justicia Federal, a efecto de la Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos:

1. Deje sin efectos la resolución de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, dictada en el toca civil 516/2021-18 en la que confirmó la resolución interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno emitida respecto a la aprobación del remate y adjudicación en Primera Almoneda, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado en el Juicio civil hipotecario 984/2020-1 (antes 714/2017-1).

2.- En su lugar, dicte otra en la que con base en los lineamientos señalados en este fallo, revoque la resolución en la que se aprobó el remate y adjudicación del inmueble materia del juicio hipotecario y ordene la reposición del procedimiento de ejecución para obtener la actualización del avalúo del inmueble. (...)"

IV. Por lo que, en acatamiento a la ejecutoria de amparo referida, esto es, la emitida dentro del juicio de amparo indirecto número **5/2022**, promovido por *********, **resolución que causó** ejecutoria el veintisiete de abril del año en curso y que fue notificada a este tribunal *Ad quem* el veintinueve de abril del año que transcurre, quedan

los autos en estado de pronunciar el fallo respectivo, y.-

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

PRIMERO. Esta Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del estado, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación que hicieron valer los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** , con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Morelos en su numeral 99, fracción VII; y, por la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Morelos en los artículos 44, fracción I, y 46.

SEGUNDO. Los agravios que esgrimen los demandados se encuentran glosados de la foja 06 seis a la 28 veintiocho del toca civil en que se actúa.

Previamente, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este tribunal de alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la *litis* natural, así como de las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el estado de

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 14 de 29

Morelos en sus artículos 530 y 547¹, establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; de tal manera que el examen que efectúe este *Ad quem*, sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, el criterio jurisprudencial emitido por los Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045. **“PRINCIPIO DE**

¹ **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.

ARTÍCULO 547.- Obligación de la expresión de agravios. Dentro del plazo y con los requisitos a que se refieren los artículos 534 y 536, la parte apelante tendrá la carga de ocurrir ante el Superior formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto le cause la resolución apelada, los que deberán citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas. Igualmente corresponde tal carga al apelante adherido. La promoción deberá dirigirse al Presidente del Tribunal Superior, quien la turnará a la Sala que corresponda conocer del recurso.

ESTRICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. *En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”*

Asimismo, se destaca que, en el caso, no es necesario transcribir en su totalidad los agravios que esgrimen los inconformes, en razón al contenido jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Novena Época, con número de registro: 164618, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830, bajo el rubro ***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS***

SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN².

TERCERO. Previamente este órgano colegiado advierte que el recurso de apelación que los abogados patronos de la parte demandada ***** y ***** , hicieron valer contra la sentencia interlocutoria de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del inmueble materia de hipoteca, por la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, es el correcto en términos de lo que dispone la ley adjetiva de la materia en sus ordinales 532, fracción I³ y 712⁴, en virtud de que

² De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

³ **ARTÍCULO 532.- RESOLUCIONES APELABLES.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

se trata de una resolución que aprobó el remate en primera almoneda; además de que dicho medio de impugnación fue hecho valer oportunamente dentro del plazo de tres días que para ello concede el artículo 534, fracción II del ordenamiento procesal aplicable⁵, dado que, el fallo recurrido fue notificado a los demandados mediante Boletín Judicial número 7769 de ocho de julio del año próximo pasado, surtiendo efectos el nueve de dicho mes y año -foja quinientos quince del expediente civil- y su recurso de apelación lo presentaron (el abogado patrono de *****) el doce de julio de dos mil veintiuno, en tanto que la diversa demandada *****, el trece de julio de esa anualidad; por tanto, su inconformidad se encuentra presentada dentro de los tres días referidos; de ahí que, el recurso de apelación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

I. - Las sentencias definitivas e **interlocutorias**, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables.

⁴ **ARTICULO 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.

⁵ **ARTÍCULO 534.- PLAZO PARA INTERPONER LA APELACIÓN.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos.

CUARTO. En acatamiento a la sentencia de amparo que se cumplimenta, esto es, la emitida dentro del juicio de amparo indirecto **5/2022**, promovido por *****, se deja **insubsistente** la resolución emitida por esta Tercera Sala del Primer Circuito, con sede en Cuernavaca, Morelos, el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, con motivo del recurso de apelación interpuesto por los abogados patronos de la parte demandada ***** y *****, en contra de la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por los apoderados legales de *****, en contra de ***** y *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1, y se emite una nueva resolución en la que siguiendo lo asentado en la determinación federal, se resolverá conforme a derecho, en atención a la controversia original.

Situación que se realiza en los términos siguientes:

Atendiendo a lo literalmente establecido por el órgano jurisdiccional federal, emisor del fallo que ahora se cumplimenta, este tribunal *Ad quem*, considera como **FUNDADA** la locución de discrepancia que los apelantes hacen consistir en que, el dictamen pericial de avalúo emitido por el especialista designado por el juzgado, se encuentra fuera de la vigencia de seis meses, ya que dicha opinión técnica se emitió el ocho de septiembre de dos mil veinte y la audiencia de remate del inmueble relacionado tuvo lugar el veinticinco de junio de dos mil veintiuno, con lo que -relatan los apelantes- no se cumplieron con los requisitos para la celebración de la audiencia de remate en primera almoneda que señala el Código Procesal Civil vigente en el estado, invocando para ello, el criterio *“REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES”*

Tal concepto de inconformidad -como ya se adelantó- siguiendo la literalidad de las consideraciones que vertió el Juez Constitucional, es suficiente para advertir que no se cumplieron con las formalidades esenciales del procedimiento que en materia de ejecución forzosa rige el Código Procesal Civil para el estado de Morelos en sus

arábigos 738 y 740, con lo que se trasgrede en perjuicio del demandado los derechos supremos consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ello es así, porque el avalúo que sirvió de base para la postura legal de la audiencia de remate que tuvo verificativo el día veinticinco de junio de dos mil veintiuno, fue elaborado por el arquitecto *****, y presentado ante la oficialía de partes del juez de origen el ocho de septiembre de dos mil veinte y ratificado el once del mismo mes y año, luego entonces si la audiencia de remate tuvo verificativo en la fecha antes señalada, se advierte que entre la fecha de presentación del avalúo que sirvió de postura legal para el remate celebrado y esta misma, transcurrieron más de seis meses; por lo que puede colegirse que esa opinión técnica de avalúo, no se encontraba actualizada, por lo que el valor asignado al inmueble rematado no era el real, pues es hecho notorio que con el transcurso del tiempo el valor de los inmuebles aumenta.

Ilustra lo anterior en lo substancial el contenido de los siguientes criterios:

Registro digital: 167078

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 24/2009

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Junio de 2009, página 241

Tipo: Jurisprudencia

“REMATE. LA VIGENCIA DEL VALOR DE LOS BIENES OBTENIDO EN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE ABARCA DOS LAPROS DE SEIS MESES CADA UNO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 486, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). De la interpretación del citado precepto se concluye que tratándose del procedimiento de remate, la vigencia del valor de los bienes obtenido en el avalúo correspondiente abarca dos lapsos de seis meses cada uno, el primero precisa que dicha vigencia se cuenta a partir de la realización del avalúo y hasta que se lleva a cabo la primera almoneda (por lo que excedido ese lapso procederá la actualización del avalúo) y, el segundo, se refiere a que, aun cuando la primera almoneda ocurra dentro del término de seis meses contados a partir de la emisión del avalúo, si entre ésta y las subsecuentes almonedas median más de seis meses, el valor de los bienes deberá actualizarse.”

Contradicción de tesis 140/2008-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Décimo Primero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de febrero de 2009. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Jesús Antonio Sepúlveda Castro.

Tesis de jurisprudencia 24/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de febrero de dos mil nueve.

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 22 de 29

Registro digital: 183722

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.11o.C.66 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1201

Tipo: Aislada

“REMATE. LA VIGENCIA DEL AVALÚO DE LOS BIENES SUJETOS AL MISMO ES DE SEIS MESES. El artículo 486, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente dispone: "Para el remate, se procederá de la siguiente forma: ... V. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda de remate. Si entre ésta y las subsecuentes mediara un término mayor de seis meses se deberán actualizar los valores.". Asimismo, la exposición de motivos de la reforma del citado precepto legal reza de la siguiente manera: "Por otra parte se simplifica la regulación de los remates, haciendo más rápida y económica su tramitación. ...". De lo anterior, se advierte que con la anterior reforma la intención del legislador fue que la vigencia del avalúo en donde se fije el valor de los bienes sujetos a remate sea de seis meses. Lo que implica que la subasta de los mismos no debe exceder de ese lapso, es decir, determinado el precio de los bienes, el procedimiento del remate, sea que se verifique en primera, segunda o tercera almonedas, debe efectuarse dentro del término de seis meses, pues de lo contrario, esto es, si la celebración de la subasta se extiende más allá de dicho término es necesario que se actualice el avalúo. Ello, si se toma en consideración que precisamente al

reformular el artículo en cita lo que se pretendió fue simplificar los remates y que su tramitación fuera más rápida y económica, lo que no se lograría si se estimara un plazo mayor al de seis meses.”

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 329/2002. 28 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: María Luz Silva Santillán.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 140/2008-PS resuelta por la Primera Sala, de la que derivó la tesis 1a./J. 24/2009, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, junio de 2009, página 241, con el rubro: "REMATE. LA VIGENCIA DEL VALOR DE LOS BIENES OBTENIDO EN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE ABARCA DOS LAPROS DE SEIS MESES CADA UNO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 486, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL)."

De igual manera ilustra lo anterior en lo substancial el contenido del siguiente criterio:

Registro digital: 165331

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XV.1o.66 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Febrero de 2010, página 2797

Tipo: Aislada

“AVALÚOS DE INMUEBLES EN JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES. PARA ESTABLECER EL PLAZO DE SU VIGENCIA DEBE APLICARSE LA LEY PROCESAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CORRESPONDIENTE. Si bien es cierto que en el Código de Comercio no existe precepto legal alguno que establezca un plazo para la vigencia de los avalúos de inmuebles, también lo es que de una interpretación sistemática de los artículos 1410 y 1411 del citado ordenamiento se llega a la conclusión de que el propósito fundamental del remate es la venta de los bienes embargados y con su producto hacer el pago al acreedor del importe de su crédito, o bien, a través de la adjudicación en su favor de lo embargado. Así, el avalúo puede definirse como el procedimiento por el que se determina el precio de los bienes objeto del remate, mediante dictámenes elaborados por expertos en auxilio de las partes y del órgano jurisdiccional, que sirve de base para su venta en pública almoneda o de la adjudicación al ejecutante, y es por lo que debe ser coetáneo al remate, pues es del dominio público que el transcurso del tiempo impacta positiva o negativamente en el valor de los objetos de comercio, como reflejo o consecuencia de procesos inflacionarios o de pérdida del valor adquisitivo de la moneda; de ahí que sea correcta la aplicación supletoria del artículo 469, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, por así autorizarlo el artículo 1414 del Código de Comercio, al establecer: "Cualquier incidente o cuestión que se suscite en los juicios ejecutivos mercantiles será resuelto por el Juez con apoyo en las disposiciones respectivas de este título; y en su defecto, en lo relativo a los incidentes en los juicios ordinarios mercantiles; y a falta de uno u otro, a lo que disponga ... la ley procesal de la entidad federativa correspondiente, procurando la mayor equidad entre las partes sin perjuicio para ninguna de ellas.". Luego, si ni los artículos 1410 al 1413 del Código de Comercio, que regulan el procedimiento de remate y avalúo en los juicios

ejecutivos mercantiles, ni el relativo al procedimiento ordinario establecen la vigencia del avalúo, entonces el que cobra aplicación es el invocado artículo 469, fracción VI, que establece: "Para los efectos de avalúo y remate de la finca hipotecada, se deberá proceder en los términos siguientes: ... VI. La vigencia del valor que se obtenga por los avalúos será de seis meses para que se lleve a cabo la primera almoneda ..."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 246/2009. Auto Ya, S.A. de C.V. 30 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Rodríguez Álvarez. Secretario: José Luis Orduña Martínez.

Por consiguiente, al resultar **FUNDADO** el agravio que se ha reseñado, lo procedente es **REVOCAR** la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del juicio especial hipotecario promovido por los apoderados legales de *****, en contra de ***** y *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1, para ordenar la reposición del procedimiento en el que la juez primario debe requerir a la parte actora la actualización del

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 26 de 29

dictamen pericial de avalúo del bien raíz materia de *litis*, continuar con el procedimiento y con libertad de jurisdicción, resolver lo que en derecho procede.

Por lo anterior deviene innecesario ponderar los demás conceptos de discrepancia que exponen los inconformes, puesto que su estudio a nada practico conllevaría, dado que no variaría el sentido de la presente determinación que se emite en estricto cumplimiento de las consideraciones señaladas en la ejecutoria de amparo que se cumplimenta.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo que dispone la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14, párrafo segundo, 16, párrafo primero, 17; la Ley de Amparo vigente a partir del tres de abril de dos mil trece en sus artículos 73, 74, 77, 192 y 197; y, el Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en sus ordinales 3, 4, 10, 17, fracción III, 105, 106, 384, 386, 437, 458, 459, 460, 461, 465, 491, 530, 532, fracción I, 534, fracción II, 547, 623, 624, 625, 626, 630, 712, 748, 738, 739, 740, 746, 747, 748, 752, y demás relativos y aplicables, es de resolverse y se.-

RESUELVE

PRIMERO. Se deja **insubsistente** la resolución emitida por esta Tercera Sala del Primer Circuito, con sede en Cuernavaca, Morelos, el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, con motivo del recurso de apelación interpuesto por los abogados patronos de la parte demandada ***** y *****, en contra de la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por los apoderados legales de *****, en contra de ***** y *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1.

SEGUNDO. Atendiendo al lineamiento expresó que para ello estableció el Juez Décimo de Distrito del Décimo Octavo Circuito, en el fallo protector que se cumplimenta, se **REVOCA** la sentencia interlocutoria de cinco de julio de dos mil veintiuno, emitida respecto a la aprobación de remate y adjudicación en primera almoneda del bien raíz materia de la *litis*, por la juez Segundo

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 28 de 29

Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del estado, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por los apoderados legales de *****, en contra de ***** y *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario respectivamente, dentro del expediente civil antes 714/2017-1 actualmente número 984/2020-1.

TERCERO. Se ordena la reposición del procedimiento en el que la juez primario debe requerir a la parte actora la actualización del dictamen pericial de avalúo del bien raíz materia de *litis*, continuar con el procedimiento y con libertad de jurisdicción, resolver lo que en derecho procede.

CUARTO. Remítase copia de la presente determinación al Juzgado Décimo de Distrito del Décimo Octavo Circuito, para su conocimiento y efectos legales procedentes.

QUINTO. Con testimonio del presente fallo, remítase al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

SEXTO. Notifíquese personalmente a las partes contendientes de conformidad con lo

TOCA CIVIL: 516/2021-18
EXPEDIENTE: 984/2020-1
ANTES: 714/2017-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
SENTENCIA INTERLOCUTORIA
RECURSO DE APELACIÓN
CUMPLIMIENTO AMPARO INDIRECTO 5/2022
DEL JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO
DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO
ELIZALDE FIGUEROA

Página 29 de 29

ordenado mediante auto de data veintisiete de septiembre del año próximo pasado y, cúmplase⁶.

A S I por unanimidad resuelven y firman los Magistrados de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del estado, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALA** integrante, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Presidente y, **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Amparos Mixta **TANIA JOSEFINA GARCÍA CUEVAS**, quien autoriza y da fe.-

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN
QUE SE EMITE EN CUMPLIMIENTO A LA EJECUTORIA DE AMPARO
INDIRECTO NÚMERO 5/2022 DEL ÍNDICE DEL JUZGADO DÉCIMO
DE DISTRITO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO
TOCA CIVIL 516/2021-18.
EXPEDIENTE CIVIL NÚMERO 984/2020-1
ANTES 714/2017-1
JEEF/AHC

⁶ Auto visible de la foja veintinueve a la treinta y dos del toca civil.