



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA NÚMERO: 733/2021-17.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 601/2005-1.  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEL SEGURO SOCIAL (IMSS).  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

\*\*\*\*\* , Morelos, a doce de mayo de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver las actuaciones del Toca Civil número **733/2021-17**, en lo relativo al recurso de **apelación**, interpuesto por la parte demandada, en contra de la resolución aprobatoria del remate dictada el **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal del \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , en el expediente número **601/2005-1**, y;

### RESULTANDO

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

*“...PRIMERO.- Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la cuestión planteada y la vía elegida es la correcta, en términos de los considerandos I y II de este fallo.*

***SEGUNDO.-** Se declara procedente la **Ejecución Forzosa (aprobación de remate en primera almoneda)** promovido por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderada (sic) legal del \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* ; en consecuencia,*

***TERCERO.** Se **APRUEBA EL REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** del bien inmueble en litigio identificado como **como (sic) \*\*\*\*\* y la parte proporcional del área indivisa que le corresponde del conjunto en condominio ubicado en el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* , Estado de \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* m2, (\*\*\*\*\*), en las dos terceras partes del valor pericial asignado por el perito tercero en discordia y fincado a favor de la persona moral actora***

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

\*\*\*\*\*, es decir, en la cantidad de \$\*\*\*\*\*;  
salvo error aritmético.

**CUARTO.** Requierase a la demandada para que dentro del plazo de **cinco** días contados a partir de que surta efectos la presente resolución, comparezca ante el Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con residencia en la Ciudad de \*\*\*\*\* , a efecto de que otorguen la escritura de adjudicación correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

**QUINTO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, en caso de que exista diferencia de la cantidad condenada con los valores periciales asignados al inmueble objeto del remate, para que los haga valer en su oportunidad.

**SEXTO.** Así mismo, con fundamento en la parte in fine del artículo 752 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se ordena cancelar las inscripciones de hipoteca o cargas a que estuviere afecta la finca vendida, a efecto de que el inmueble pase libre de todo gravamen a la parte actora \*\*\*\*\*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.**

2. Inconforme con esa determinación la parte demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , interpuso el recurso de **Apelación**, mediante escrito de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

3. Por acuerdo de veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , interponiendo en tiempo y forma el citado recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto suspensivo.

4. Mediante acuerdo de uno de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido en esta Sala el Toca Civil **733/2021-17**, y el expediente número **601/2005-1**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

del \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , contra la resolución aprobatoria de remate de catorce de octubre de dos mil veintiuno.

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

### 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 712, del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos, por haberse interpuesto contra la resolución aprobatoria de remate de catorce de octubre de dos mil veintiuno, asimismo la calificación de grado es correcta al haberse admitido en efecto suspensivo, en términos de lo dispuesto por el mismo artículo 712 del ordenamiento legal antes invocado.

Así también, es oportuno toda vez, que la resolución impugnada, le fue notificada al Abogado Patrono de la recurrente, el veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, y presentó dicho recurso el día veintidós del mismo mes y año; por tanto, el recurso de apelación fue planteado en tiempo y forma, es decir dentro del

término de tres días, lo anterior con fundamento en el artículo 534<sup>1</sup> fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**III. Expresión de Agravios.** Mediante escrito presentado en esta Sala, el veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno<sup>2</sup>, la parte demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución aprobatoria de remate de catorce de octubre de dos mil veintiuno, quien esencialmente manifestó lo siguiente:

**PRIMERO:** Señala el recurrente que en el remate se violentaron sistemáticamente 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 se 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).

---

<sup>1</sup> 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. [...].

<sup>2</sup> Consultables a fojas 6 a la 11 del presente toca.



## 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

**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 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, señala que la instrucción judicial y la formalidad esencial del procedimiento 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 observada 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 manifiesto los planos y demás documentos del inmueble sujeto a remate, ante todo interesado, a efecto y con la finalidad de provocar que alleguen o concurren 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 su parte, de acuerdo

al artículo 746 invocado, 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 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.

**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 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, tanto 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.



## 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

**SÉPTIMO:** Señala el recurrente que se violó flagrantemente las formalidades esenciales del procedimiento en materia de remates prevista en el artículo 746 fracción IV del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, puesto que las publicaciones de los edictos para la preparación del remate que se realizaron en el Boletín Judicial y en el Periódico \*\*\*\*\* datan del \*\*\*\*\* , es decir, que entre una publicación y la otra transcurrieron 13 (trece) días naturales o 9 (nueve) días hábiles, y lo cual no se ajusta a lo ordenado por el numeral 746 citado, que ordena que dichas publicaciones de los edictos deben de realizarse de 7 en 7 días, formalidad esencial del procedimiento que invariablemente fue violentada por el juez inferior, y con ello alteró las reglas procesales y lo dejó en pleno estado de indefensión.

**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, por lo que el presente recurso se resuelve únicamente atendiendo a los agravios expresados por la inconforme.

Ahora bien, por cuestión metodológica, este órgano jurisdiccional considera dar contestación a los agravios de manera diversa al orden propuesto por la recurrente, e incluso en algunos casos, el estudio en conjunto de ellos, dada la relación que guardan entre sí.

Apoya el anterior argumento el siguiente criterio emitido por nuestros Tribunales Federales con el rubro:

“Décima Época.  
Registro: 2011406.  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia.  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
Libro 29, Abril de 2016, Tomo III.  
Materia(s): Común.  
Tesis: (IV Región) 2o. J/5 (10a.).  
Página: 2018.

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.

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

En su agravio **SEGUNDO**, la 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





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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 y 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 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 concurran al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, el Tribunal los instruirá 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 a que el avalúo se debe practicar conforme a las reglas de la prueba pericial, tenemos que el ordinal 460



## 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

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, dicho precepto estatuye que el juez debe instruir a los peritos sobre las cuestiones objeto de la prueba, entendiéndose esto como el darles a conocer los puntos a desahogar; también lo es, que el origen de tal formalidad 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 deberá expresar los puntos sobre los que versará y las cuestiones que deba dictaminar el perito, las que pueden ser adicionadas o complementadas por la contraparte de la oferente; empero, en el caso que nos ocupa dicha disposición no resulta aplicable dado que no existen puntos a desahogar que hayan sido propuestos por las partes, atendiendo que únicamente se busca 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, por tanto es indudable que el peritaje a desahogar debe versar única y exclusivamente sobre el avalúo o determinación del valor comercial del bien inmueble dado en garantía hipotecaria por la parte demandada \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* , por lo que no existió cuestión alguna sobre la que se debía instruir a los peritos para la emisión de su dictamen.

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

En relación al agravio PRIMERO en su inciso c) y TERCERO, la 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”.

Son **infundados** los agravios antes aludidos 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 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*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*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 **veintiuno de diciembre de dos mil veinte**<sup>3</sup>, se tuvo al Apoderado Legal de la Parte Actora, designando como perito en materia de valuación al Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada, asimismo se requirió a la parte demandada a efecto de que designara perito de su parte, por lo que mediante acuerdo de **nueve de marzo de dos mil veintiuno**<sup>4</sup>, se tuvo al perito designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen encomendado, el cual fue ratificado el día once del mismo mes y año.

<sup>3</sup> Visible a foja 514 del expediente principal Tomo I.

<sup>4</sup> Ídem a foja 530

Ahora bien, mediante acuerdo de **seis de abril de dos mil veintiuno**<sup>5</sup>, se determinó que toda vez que en auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se requirió a la parte demandada a efecto de que designara perito de su parte, sin que se le hubiera dado plazo ni apercibimiento alguno, en ese acto y a efecto de regularizar el procedimiento, se **requirió** a la parte demandada para que en el plazo de tres días designara perito valuator de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo así, la pericial se perfeccionaría con el dictamen que emitiera el perito designado por ese Juzgado, por tanto una vez transcurrido en exceso el plazo de tres días concedido a la parte demandada, mediante acuerdo de **treinta de abril de dos mil veintiuno**<sup>6</sup>, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de seis de abril de dos mil veintiuno.

Por otra parte mediante acuerdo de **tres de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al Perito en Materia de Valuación designado por el Juzgado **JORGE LIZARRAGA TRUJILLO**, exhibiendo el dictamen que le fue encomendado, mismo que fue ratificado el nueve de junio de dos mil veintiuno.

Ahora bien, el día **cuatro de agosto 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 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 GUADALUPE LUCIO RAMIREZ BRUGADA y del escrito con el que lo presentó, se advierte que el profesionalista de referencia manifestó que su dictamen lo realizó:

---

<sup>5</sup> Visible a foja 4 del expediente principal Tomo II.

<sup>6</sup> Ídem a foja 11.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“...de acuerdo con mi formación profesional después de haberlo tenido a la vista y haber realizado la inspección, formulo el dictamen correspondiente según la información proporcionada, la verificada en el lugar y la anexa al expediente en turno.”

Agregando en otro apartado (hoja 6 de 10) que:

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

Expresiones que como parte del dictamen, fueron ratificadas por el mencionado perito ante la presencia judicial, mediante comparecencia de fecha once de marzo de dos mil veintiuno.

Por su parte, el perito oficial, Licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, al emitir su dictamen mediante escrito presentado con fecha tres de junio de dos mil veintiuno, manifestó:

“I.- A fin de acreditar la capacidad y conocimientos técnicos requeridos para emitir el presente dictamen, me permito manifestar a su Señoría que el suscrito está debidamente autorizado y facultado por el H. Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Morelos para actuar como Auxiliar de la Administración de Justicia como perito en la materia de valuación, tal como es de verse en la copia de la credencial de perito oficial expedida por dicha Institución y en la cual se me reconoce tal calidad (ANEXO 1). Asimismo, he curso el posgrado de Especial de Valuación Inmobiliaria e Industrial, tal como lo demuestro con la constancia que exhibo, y cuya cedula profesional está en trámite (ANEXO 2). Finalmente, tengo el grado de Maestría en Valuación Inmobiliaria e Industria, como lo acredito con la copia de la cedula profesional 6984679 expedida a mi favor por la Dirección General de Profesiones (ANEXO 3). En tal virtud, considero tener la información profesional y la experiencia necesaria para actuar en el presente juicio como perito valuador.”

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

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 nueve de junio de dos mil veintiuno.

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 designado por la parte actora y el designado por el Juzgado, la ahora recurrente la debió haber realizado en la audiencia celebrada con fecha cuatro de agosto 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 la apelante no compareció no obstante de encontrarse debidamente notificada de su realización, 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**, la 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





TOCA NÚMERO: 733/2021-17.

EXPEDIENTE NÚMERO: 601/2005-1.

RECURSO: APELACIÓN

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

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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 GUADALUPE LUCIO RAMIREZ BRUGADA y JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, 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 (privada en 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 me\*\*\*\*\*s condiciones de conservación), anexándose incluso fotografías ilustrativas del inmueble, con lo

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

que resulta claro que se cumplió cabalmente con lo dispuesto por el referido artículo 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**, la 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



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

ocurran, quienes serán tomados en cuenta siempre que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito al Juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota; ...”

Ahora bien, del precepto antes invocado se advierte que se 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, sin embargo, en el presente caso **no era factible realizar el pase de lista de los postores**, dado que de la audiencia llevada cabo el día siete de octubre de dos mil veintiuno, se aprecia que la Secretaria de Acuerdos hizo constar que se concedió media hora para aquellos postores que se presentaran a la audiencia, cubriendo la postura legal que señala el artículo 748 del Código Procesal Civil vigente, posterior a ello hizo constar que una vez transcurridos los treinta minutos concedidos, **no compareció postor alguno**, al desahogo de dicha audiencia, 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.

Finalmente, por cuanto al agravio **SÉPTIMO**, la recurrente indica que, se violó flagrantemente las formalidades esenciales del procedimiento en materia de remates prevista en el artículo 746 fracción IV del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, puesto que las publicaciones de los edictos para la preparación del remate que se realizaron en el **Boletín Judicial** y en el **Periódico \*\*\*\*\***, datan del 15 (quince) y 28 (veintiocho) ambos de septiembre de dos mil veintiuno, es decir, que entre una publicación y la otra transcurrieron 13 (trece) días naturales o 9

(nueve) días hábiles, lo cual refiere no se ajustó a lo ordenado por el numeral 746 citado, que ordena que dichas publicaciones de los edictos deben de realizarse de 7 (siete) en 7 (siete) días.

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

El artículo **746** fracción **IV** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos

**ARTICULO 746.-** Preparación del remate judicial de inmuebles. El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

IV.- Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa, el Juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad; [...]

Del anterior precepto se advierte que, hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por **dos veces de siete en siete días, en el Boletín Judicial** y en uno de los **periódicos de mayor circulación**.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Ahora bien, contrario a lo que sostiene la recurrente, sí se cumplió con la formalidad que el precepto en cita establece, ello en virtud que se publicaron edictos en el Boletín judicial números **7818** y **7825**, de fechas \*\*\*\*\*; asimismo se publicaron los edictos en el periódico “\*\*\*\*\*”, los días \*\*\*\*\*; por lo que entre la primera publicación \*\*\*\*\*; y la segunda publicación \*\*\*\*\*; mediaron siete días, tomando en consideración que los días 16 (dieciséis) y 17 (diecisiete) de septiembre de dos mil veintiuno fueron inhábiles<sup>7</sup>, de ahí lo **infundado** del agravio expuesto por la recurrente.

Por lo anteriormente expuesto, al haber resultado **infundados** los agravios expuestos por el recurrente, se **CONFIRMA** la resolución aprobatoria del remate dictada el **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal del \*\*\*\*\*; en contra de \*\*\*\*\*; también conocida como \*\*\*\*\*; en el expediente número **601/2005-1**.

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:

---

<sup>7</sup> El día **dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno**, es día de desacanso obligatorio, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 74 fracción V, de la Ley Federal del Trabajo.

El día **diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, fue declarado inhábil mediante sesión Ordinaria celebrada por los Magistrados del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el ocho de septiembre de dos mil veintiuno, y consecuentemente no corrieron los términos en materia civil y penal, acuerdo que fue publicado mediante la circular 009/2021.

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la resolución aprobatoria del remate dictada el **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, por la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal del \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, en el expediente número **601/2005-1**.

**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.



TOCA NÚMERO: 733/2021-17.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 601/2005-1.  
RECURSO: APELACIÓN  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. MANUEL DÍAZ CARBAJAL.

## **PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Las firmas al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil Número **733/2021-17**.  
Expediente Civil **601/2005-1**.

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