

**“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”**

En términos del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, se hace del conocimiento que la Segunda Sala Civil, se integra por los CC. Magistrados: DORA ISELA SOLÍS SANDOVAL, JOSÉ GÓMEZ GONZÁLEZ, ELVIRA CARVAJAL RUANO por Ministerio de Ley, y como Secretario de Acuerdos el Licenciado ROMÁN MONTOYA CASTRO.

SEGUNDA SALA CIVIL  
TOCA No. 292/2021/4  
PROYECTO No. 76  
MAGISTRADA PONENTE:  
ELVIRA CARVAJAL RUANO



TRIBUNAL SUPERIOR  
DE JUSTICIA DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a **cuatro** de **abril** de dos mil veintidós.

**V I S T O S** los autos del Toca **292/2021/4**, para resolver el recurso de queja interpuesto por el C. Delfino Rafael Ochoa Armendáriz mandatario judicial de los codemandados, en contra del auto dictado el **diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno**, por la **C. JUEZ SEXAGÉSIMO NOVENO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, en el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V.**, contra **MIGUEL BASURTO ARIZA, MIGUEL BASURTO CADENA Y HEMINIA ARIZA CURIEL**, registrado con el número **1211/2019**; y,

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

**1.-** Que en el juicio mencionado, el C. Juez de la causa dicto el auto de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno que a la letra dice:

Firma electrónica SICOR / TSJCDMX -- Segunda Sala Civil |  
Clave: 2SC | Documento: 292/2021/4-7 | Firma: ECARVAJALR |  
6p4K UekR dZQ= | 2022-04-04 09:48:17 | Firma:  
ROMONTOYAC | kqck EVR7 Dnw= | 2022-04-04 10:29:49 |  
Fecha de publicación: 2022-04-05 | NAS: 5111-2780-7211-  
8338-760 -- SICOR / TSJCDMX --



***“Agréguese a sus autos el escrito de DELFINO RAFAEL OCHOA ARMENDÁRIZ, en su carácter de mandatario judicial de la parte demandada sin lugar a admitir el recurso de apelación que intenta, toda vez que el proveído que el auto objeto de dicho recurso de fecha veintinueve de octubre del año en curso, provee respecto de la preparación del remate y de causar perjuicio alguno al promovente, este sería reclamable en la apelación que interponga en su caso en contra de la resolución que apruebe o desapruebe el remate del bien inmueble objeto de la hipoteca materia del juicio, que es la determinación final de dicha preparación, con fundamento en la jurisprudencia visible en “Novena época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, septiembre de 1988, Tesis VI.2°. J/145 página 1106, bajo el rubro: REMATE. VIOLACIONES COMETIDAS EN EL PROCEDIMIENTO DE NO SON DE CARÁCTER IRREPARABLE”.- NOTIFÍQUESE.- Lo proveyó y firma la C. Juez Sexagésimo Noveno de lo Civil de este Tribunal, Doctora RAQUEL MARGARITA GARCÍA INCLÁN, ante la C. Secretaria Conciliadora en funciones de Secretaria de Acuerdos “A”, Licenciada GUADALUPE BOLAÑOS SÁNCHEZ, con quien actúa, autoriza y da fe.- Doy fe.”***

**2.** Inconforme con dicho auto, el C. Delfino Rafael Ochoa Armendáriz mandatario judicial de los demandados, interpuso recurso de queja que se admitió a trámite conforme a derecho y sustanciado en términos de ley, por acuerdo de veinticinco de marzo de dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia, misma que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

Firma electrónica SICOR / TSJCDMX -- Segunda Sala Civil |  
Clave: 2SC | Documento: 292/2021/4-7 | Firma: ECARVAJALR |  
6p4K UekR dZQ= | 2022-04-04 09:48:17 | Firma:  
ROMONTOYAC | kqck EVR7 Dnw= | 2022-04-04 10:29:49 |  
Fecha de publicación: 2022-04-05 | NAS: 5111-2780-7211-  
8338-760 -- SICOR / TSJCDMX --



**I.-** Esta Sala es competente para conocer y resolver el presente recurso de queja, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 51, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, así como por lo dispuesto por los diversos 723, 725 y 727 del Código de Procedimientos Civiles.

**II.-** El recurrente expresó motivos de la inconformidad por escrito presentado ante el Juzgado de Origen, el **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, que obra a fojas 3 y 4 del toca en que se actúa; los que se tiene por reproducidos en este apartado en obvio de inútiles repeticiones, formado parte íntegra de esta sentencia.

**III.-** En los motivos de inconformidad que hace valer el hoy recurrente, argumenta esencialmente que el acuerdo recurrido, lo deja en estado de indefensión **por la falta de notificación del avalúo**, ya que la C. Juez natural omitió informarle de la admisión de dicho avalúo, conforme al procedimiento, por el hecho de que todos los acuerdos fueron reservados hasta que se tuviera los autos principales a la vista. Que ese hecho de reservar los acuerdos, generó una confusión en la C. Juzgadora, ya que no identifica que el actor había presentado ya el avalúo **en**



**el acuerdo de fecha veintinueve de octubre del dos mil veintiuno**, en donde literalmente le solicita al actor que exhiba el avalúo, aún y cuando ya lo había hecho.

**También expresa el recurrente que**, por la confusión generada por la C. Juez de primera instancia, el actor presenta un escrito de fecha tres de noviembre del dos mil veintiuno, en donde aclara que dicho avalúo ya fue exhibido por el corredor público número siete de la plaza del Estado de San Luis Potosí. Que es notoria la falta de cumplimiento de lo que establece el artículo 348 y 511 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, por la C. Juez natural, por lo tanto, no se puede determinar una fecha de audiencia de remate, cuándo una de las partes no fue notificada para que presentara su postura legal con respecto al avalúo y así posteriormente convocar a la subasta o almoneda.

**Los motivos de queja que expresa el recurrente son infundados**, esto es así porque de las constancias que integran el correspondiente testimonio de queja, se observa que por escrito presentado el once de noviembre del dos mil veintiuno (fojas 13 a 15), el C. Delfino Rafael Ochoa Armendáriz, en su carácter de mandatario judicial de los demandados,



interpuso recurso de apelación en contra del auto de fecha veintinueve de octubre del dos mil veintiuno, auto que es del siguiente tenor (foja 29 del Toca en que se actúa):

*“Agréguese a sus autos el escrito de DIEGO ARELLANO MARTÍNEZ, en su carácter de mandatario judicial de la parte actora, a quien se le tiene exhibiendo certificado de libertad de gravámenes para todos los efectos legales a que haya lugar, en cuanto a señalar fecha de Audiencia de remate dígaselo que una vez que exhiba el avalúo a que refiere en su escrito de cuenta, se acordará lo conducente. - NOTIFÍQUESE. Lo proveyó y firma la C. Juez Sexagésimo Noveno de lo Civil de este Tribunal, Doctora RAQUEL MARGARITA GARCÍA INCLÁN, ante la C. Secretaria Acuerdos “A”, Licenciada GUADALUPE BOLAÑOS SÁNHCEZ, con quien actúa, autoriza y da fe.- Doy fe.”*

En el auto de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno, materia de la queja que ahora se resuelve, no se admite el ya mencionado recurso de apelación, argumentando la C. Juzgadora que el auto objeto de dicho recurso de fecha veintinueve de octubre del año en curso, provee respecto de la preparación del remate y de causar perjuicio alguno al promovente, éste sería reclamable en la apelación que interponga en su caso en contra de la resolución que apruebe o desapruebe el remate del bien inmueble objeto de la hipoteca materia del juicio, que es la determinación final de dicha preparación; consideración ésta que resulta correcta en razón de que, en el último párrafo del artículo 580 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, hoy



Ciudad de México, se expresa: *La resolución que apruebe o desapruebe el remate será apelable en ambos efectos sin que proceda recurso alguno en contra de las resoluciones que se dicten durante el procedimiento de remate.*”, de lo que se desprende que no procede recurso alguno en contra de las resoluciones que se dicten durante el procedimiento de remate.

Resulta aplicable el criterio contenido en la Jurisprudencia de la Novena Época, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 1106; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Materias(s): Civil; Tesis: VI.2o. J/145; Registro digital: 195577, que a continuación se transcribe:

**“REMATE. VIOLACIONES COMETIDAS EN EL PROCEDIMIENTO DE. NO SON DE CARÁCTER IRREPARABLE.** Las violaciones cometidas durante el procedimiento de remate de bienes embargados, no tienen el carácter de irreparables, pues las mismas válidamente pueden impugnarse en el último acto relativo al procedimiento en cuestión.”

En mérito de lo expuesto, debe declararse **infundado** el recurso de queja interpuesto por el C. Delfino Rafael Ochoa Armendáriz mandatario judicial de los demandados.



**IV.-** Al no estar comprendido el presente asunto en ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), no ha lugar a hacer condena en costas.

Por lo expuesto y fundado, se:

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Se declara **infundado** el recurso de queja, interpuesto por el C. Delfino Rafael Ochoa Armendáriz mandatario judicial de los demandados, en contra del auto dictado el **diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno**, por la **C. JUEZ SEXAGÉSIMO NOVENO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, en el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **EXPANSIVE REALTY, S.A.P.I. DE C.V.**, contra **MIGUEL BASURTO ARIZA, MIGUEL BASURTO CADENA Y HERMINIA ARIZA CURIEL**, registrado con el número **1211/2019**.

**SEGUNDO.-** No se hace especial condena en costas.



**TERCERO.-** Agréguese copia autorizada de la presente resolución al legajo de sentencia de esta Sala.

**CUARTO.-** Notifíquese y remítase testimonio de la presente resolución a Juzgado de su procedencia; asimismo obténgase copia autorizada de la misma para agregarse al legajo de sentencia y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í, lo resolvió unitariamente y firma la C. Magistrada por Ministerio de Ley, integrante de la Segunda Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, Licenciada ELVIRA CARVAJAL RUANO, ante el C. Secretario de Acuerdos Licenciado Román Montoya Castro, que autoriza y da fe. DOY FE.**

Toca: 292/2021/4  
Proyecto 76  
**Recurso de Queja.**  
Actor: Expansive Reality, S.A.P.I. DE C.V.  
ECR/BZE/Acs

Firma electrónica SICOR / TSJCDMX -- Segunda Sala Civil |  
Clave: 2SC | Documento: 292/2021/4-7 | Firma: ECARVAJALR |  
6p4K UekR dZQ= | 2022-04-04 09:48:17 | Firma:  
ROMONTOYAC | kqck EVR7 Dnw= | 2022-04-04 10:29:49 |  
Fecha de publicación: 2022-04-05 | NAS: 5111-2780-7211-  
8338-760 -- SICOR / TSJCDMX --

