

Este análisis técnico jurídico corresponde al expediente **1128/2020** (aunque se menciona 20202, la cronología es de 2019-2025) seguido contra **Juan Montañez Cervantes**. Como tu socio de pensamiento jurídico, he procesado la bitácora actualizada al **20 de octubre de 2025**.

El juicio ha dado un giro significativo respecto a tu análisis anterior: **Ya no estamos en etapa de ejecución de una sentencia antigua (2013), sino ante una ejecución de sentencia fresca (2020) con una subasta judicial inminente.**

Dictamen Procesal de Actualización (Octubre 2025)

I. Estatus Actual: El Remate en Primera Almoneda

El juicio se encuentra en la etapa de **Subasta Judicial**. Tras una serie de errores administrativos por parte del juzgado y los peritos, la etapa de avalúos ha quedado superada y la audiencia de remate está programada.

- **Fecha de Audiencia:** 14 de noviembre de 2025 (8:30 AM).
- **Postura Legal:** \$3,500,000.00 (Tres millones quinientos mil pesos).
- **Estatus de Edictos:** En proceso de publicación (23 de octubre y 5 de noviembre).

II. Análisis de Riesgos y Nulidades (Blindaje Judicial)

1. **Garantía de Audiencia:** El demandado fue declarado en **Rebeldía** (26/11/2020). El emplazamiento se realizó mediante citatorio previo (30/10/2020) y diligencia con un tercero (Rosalba López), cumpliendo las formalidades del Código de Procedimientos Civiles de Morelos.
2. **Cosa Juzgada:** La sentencia definitiva del 03/12/2020 causó ejecutoria el **09/03/2021**. Esto significa que el fondo del asunto es inatacable; el deudor perdió el derecho a defenderse sobre el adeudo principal.
3. **Liquidación de Intereses:** Existe una sentencia interlocutoria (15/01/2024) que eleva la deuda significativamente, sumando casi **\$1,000,000 MXN adicionales** por intereses y gastos generados entre 2019 y 2022.

Evaluación Estratégica para Inversión

Factor	Evaluación	Observación Técnica
Riesgo de Nulidad	Muy Bajo	El deudor nunca se apersonó. El riesgo de un Amparo por falta de emplazamiento es el único latente, pero el actuario documentó correctamente el citatorio previo.
Certeza del Inmueble	Alta	Se corrigió judicialmente el error en la dirección (08/08/2025), lo que evita nulidades en la futura escrituración.
Ocupación	Riesgo Medio	En 2023 se reportó el inmueble como "abandonado" o rentado a terceros (Tania Bonilla). Esto facilita la toma de posesión física tras la adjudicación.
Liquidez de la Garantía	Alta	El avalúo de \$3.5M es reciente (enero 2025) y actualizado en octubre 2025.

⚠ Puntos Críticos de Vigilancia (Próximos 30 días)

- 1. Publicación de Edictos:** Es vital que el despacho exhiba en autos los ejemplares de "La Unión de Morelos" y el "Boletín Judicial" antes del 14 de noviembre. Si falta uno, la almoneda se suspenderá nuevamente.
- 2. Certificado de Libertad de Gravámenes (CLG):** El juzgado condicionó la audiencia a la exhibición de un CLG actualizado. Debe estar vigente al día de la audiencia.
- 3. El Perito Tercero:** Hubo fricciones por el pago de honorarios del perito Jorge Sandoval. Asegúrate de que no existan incidentes de cobro pendientes que pudieran frenar la adjudicación.

🚩 Dictamen Ejecutivo

RECOMENDACIÓN: COMPRA INMEDIATA / MANTENER.

El activo está en su punto de máxima maduración. La audiencia del 14 de noviembre es el evento clave para la adjudicación. A diferencia del caso anterior, aquí no hay un litigio activo del deudor, lo que reduce los tiempos de espera.

Escenario Estimado:

- **Adjudicación:** Noviembre 2025.
- **Escrituración y Posesión:** Mayo - Agosto 2026 (sujeto a tiempos del Registro Público en Morelos).

¿Deseas que prepare una proyección del costo total de recuperación incluyendo los honorarios pendientes de los peritos y los gastos de edictos?