

----- **NÚMERO: 022 (VEINTIDÓS).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintitrés de abril de dos mil veintiuno.**-----

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 004/2021, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Hipotecario, promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado general, licenciado \*\*\*\*\*, quien a su vez cedió los derecho litigiosos a \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia de lo Familiar del Segundo Distrito Judicial, habilitado en funciones de materia Civil, con residencia en Altamira, Tamaulipas, y; -----

----- **R E S U L T A N D O :** -----

----- **PRIMERO.-** La resolución impugnada por medio del recurso de apelación a que el presente Toca se refiere es de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, cuya parte conducente a continuación se transcribe: -----

**...- - -RESOLUCIÓN INCIDENTAL APROBACIÓN DE REMATE NÚMERO (020).**-----  
- - - *En Altamira, Tamaulipas, a los (04) cuatro del mes de marzo del año dos mil veinte.*-----  
- - - *V I S T O S* de nueva cuenta los autos que integran el expediente 00\*\*\*\*\*, relativo al JUICIO

**HIPOTECARIO promovido POR EL LICENCIADO**  
 \*\*\*\*\* **EN SU**  
**CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA**  
**PLEITOS Y COBRANZAS DE**  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\***, y continuado por el C.**  
 \*\*\*\*\***, EN SU CALIDAD DE**  
**CESIONARIO DE DERECHOS DE CRÉDITO,**  
**LITIGIO Y DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA, en**  
**contra del C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, a fin de resolver  
 sobre la aprobación o desaprobación de la Audiencia de  
 Remate celebrada el día **(03) tres de julio del dos mil**  
**diecinueve**, y atendiendo a que la misma se preparó  
 debidamente, toda vez que se llevaron a cabo los actos  
 previos a la celebración de la audiencia como lo es  
 primeramente que el bien inmueble constituye Garantía  
 Hipotecaria; seguidamente debe constar en autos el  
 avalúo del bien inmueble a rematar, además que dicho  
 avalúo se haya practicado conforme a derecho, pues se  
 aceptó el cargo por parte del perito propuesto por la  
 parte actora, y el designado por este Tribunal en rebeldía  
 de la parte demandada; arrojando el importe de  
 \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\***, de igual manera obra agregado**  
 en autos Certificado de Gravamen a favor de la actora, lo  
 anterior se deriva de las actuaciones del presente  
 controvertido. Después de lo anterior, se convocaría a  
 postores por medio de la publicación de los edictos en el  
 periódico Oficial del Estado, como en uno de mayor  
 circulación por dos veces de siete en siete días, a la  
 celebración de Primera Almoneda, fijándose como  
 postura base del remate en  
 \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\***,**  
 cantidad que correspondió a las dos terceras partes del  
 valor del bien, mandándose hacer del conocimiento de los  
 interesados. Constando en autos que en fecha tres de  
 mayo del dos mil diecinueve, se fijó hora y fecha para la  
 celebración de la audiencia de remate en primera  
 almoneda, audiencia que se llevo a cabo en la hora y  
 fecha señalada, según consta a fojas (403) cuatrocientos  
 tres a la (404) cuatrocientos cuatro del presente sumario,  
 publicándose la convocatoria de remate en el  
**PERIÓDICO MILENIO** en fechas **diecisiete y**  
**veinticuatro de mayo del dos mil diecinueve**, asimismo  
 los Edictos publicados en el Periódico Oficial del Estado,  
 que obran en autos del presente juicio, publicados el  
**cuatro y once de junio del dos mil diecinueve**, llevándose

a cabo la Audiencia en Primera Almoneda, en fecha (03) tres de julio del dos mil diecinueve, con las resultas que obran en el acta correspondiente visible a fojas(403) cuatrocientos tres a la (404) cuatrocientos cuatro del presente sumario, en la cual al no comparecer postor alguno, y a solicitud de la actora ejecutante el **LICENCIADO \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\*** se **ADJUDICA** a favor de el C. \*\*\*\*\* **, EN SU CALIDAD DE CESIONARIO DE DERECHOS DE CRÉDITO, LITIGIO Y DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** el inmueble hipotecado, identificado como el ubicado: **CASA HABITACIONAL NÚMERO \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\* En tal virtud, y al haber sido valuado el inmueble en forma colegiada; asimismo que obra en autos el certificado actualizado expedido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en el Estado a foja \*\*\*\*\* **, y que acorde a lo dispuesto por el artículo 701 fracción IV del Código Adjetivo del Estado, se anunció la venta en forma legal esto es a través de publicación de edictos por dos veces de Siete en Siete días, publicándose los edictos en el Periódico Oficial del Estado y en el periódico MILENIO que es uno de los de mayor circulación en esta ciudad, por lo que visto lo anterior, y por estar ajustada a derecho la petición del ejecutante EL LICENCIADO \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE \*\*\*\*\*** se aprueba la



los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo de considerando; y -----

----- **C O N S I D E R A N D O :** -----

----- **PRIMERO.-** Esta Tercera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción I, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 114, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 20, fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y punto Primero del Acuerdo modificatorio de la competencia de las Salas, emitido el treinta y uno de marzo de dos mil nueve, por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de siete de abril del mismo año.-----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por parte actora y apelante consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

#### **AGRAVIO**

**UNICO.-** *La resolución que adjudica la finca número \*\*\*\*\* del municipio de Tampico, Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\*A, no estableció que pasara libre de gravamen a quien se le adjudico el inmueble, motivo por el cual se promovio ante tal omision alcaracion de la misma, a lo que el Juzgado Inferior*

considero no aclarar la sentencia en los terminos solicitados bajo el argumento de que la Hipoteca a favor del

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* es preferente y por ello no debe desaparecer.

Del certificado de propiedad que fuera exhibido para la preparacion del remate se desprende el gravamen impuesto en la finca a favor del

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*), mediante CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, por lo cual fue notificado dicho instituto de seguridad social a efecto de que compareciera a juicio a deducir sus derechos como acreedor, debiendo justificar en los autos de este expediente la existencia de un adeudo o saldo pendiente a cargo del demandado, sin que lo haya hecho.

Existe constancia en autos de que el \*\*\*\*\* compareció a la almoneda, por lo que se tiene sin lugar a dudas como sabedor del presente juicio, de la etapa de ejecucion.

Ante la omision del

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* de justificar el pasivo, se le tiene por perdido su derecho para hacerlo y por conforme con la secuela del procedimiento que adjudica el inmueble a favor del ahora actor.

En conclusion el agravio consiste, en que contrario a lo sustentado por el juez natural, la venta judicial debe fincarse al actor libre de todo gravamen, según lo dispone el articulo 1651 del Código Civil vigente en la Entidad, el cual establece lo siguiente:

**Es decir en la especie no existe estipulación expresa que señale que los gravámenes que pesan en el inmueble adjudicado deban subsistir en los antecedentes del inmueble comprado, sino por el contrario como en el caso se solicita, deben pasar sin estos, es decir libre de todo gravamen al adjudicatario.**

Es infundado el argumento que estatuye el juez en el sentido de que no puede liberar los gravámenes ya que existe un acreedor preferente inscrito en los antecedentes

*del inmueble, porque la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate.*

*Basta analizar el contenido literal del artículo 1651 del Código Civil antes transcrito, para llegar a la conclusión de que contrario a lo dicho por el juez, el Tribunal conoedor de la venta judicial tiene la potestad y facultad para que cumplimentados los trámites y requisitos legales la adjudicación se otorgue libre de gravamen.*

*Por ende, ante la solicitud de que se adjudique el inmueble libre de gravamen, a lo cual el juez natural en la resolución de aclaración de sentencia dice no constituye una omisión, ni error material o ambigüedad, constituye una ilegalidad en su resolver, al no existir fundamento alguno para sostener el gravamen a favor del*

*\*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\**, quien fuera notificado del procedimiento, y no hizo uso de su derecho de acreditar el saldo deudor del demandado, o en su caso que el crédito a su favor fuera preferente al que ocupa este juicio.

*Por los motivos antes expuestos deberá modificarse las resoluciones combatidas, llegando a la conclusión de que una vez fincado el remate a favor de*

*\*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\* para alegar y justificar lo que a sus intereses conviene.*

*Aplicación a lo anterior tienen los siguientes criterios de jurisprudencia:*

***VENTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN "A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA. (se transcribe)***

***HIPOTECA, REMATE DE BIENES INMUEBLES GRAVADOS CON. LA TRANSMISIÓN DE DICHS BIENES EN VENTA JUDICIAL DEBE HACERSE LIBRE DE TODO GRAVAMEN. (se transcribe) (sic)...***

----- **TERCERO.-** Analizadas las constancias que integran el caso que nos ocupa, se arriba a la conclusión de que el único concepto de agravio transcrito resulta infundado. Lo anterior, con base en las consideraciones siguientes. -----

----- En esencia, el apelante arguye que le depara perjuicio la resolución recurrida, toda vez que adjudica la finca número \*\*\*\*\* del municipio de Tampico, Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* sin establecer que pasara libre de gravamen, motivo por el cual se promovió aclaración de dicha resolución, sin embargo, el *A quo* consideró no aclarar el auto en los términos solicitados bajo el argumento de que la hipoteca a favor del

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) es preferente y por ello no debe desaparecer.-----

----- Relata el inconforme que, se desprende del certificado de propiedad que se exhibió para la preparación del remate el impuesto en la finca a favor del \*\*\*\*\* , el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por lo que fue notificado dicho instituto de seguridad social a efecto de compareciera a juicio a deducir sus derechos como acreedor,

debiendo justificar la existencia de su adeudo o saldo pendiente a cargo del demandado, sin embargo, asegura el disidente, no lo hizo.-----

----- Continua aludiendo el apelante que, existe constancia en autos de que el \*\*\*\*\* compareció a la almoneda, por lo que tiene conocimiento de la etapa de ejecución de la especie. Empero, alega que ante la omisión del \*\*\*\*\* de justificar el pasivo, se le tiene por perdido su derecho para hacerlo.-----

----- Por tanto, concluye el inconforme que, contrario a lo decidido por el Juez natural, la venta judicial debe fincarse al actor libre de gravamen, según lo dispone el artículo 1651 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y que es infundado lo que aduce el Juez *A quo* en el sentido de que no puede liberar los gravámenes porque existe un acreedor preferente inscrito en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate.-----

----- Por lo anterior, solicita que se modifique la resolución combatida, y una vez fincado el remate a favor de \*\*\*\*\* , se ordene libre de todo gravamen por haberse cumplido los requisitos legales dentro de la venta judicial y por perdido el derecho del \*\*\*\*\* para alegar y justificar lo que a sus intereses conviniera. Lo que sustenta con aplicación de los criterios federales de rubros: “**VENTA**

***JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN "A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA y HIPOTECA, REMATE DE BIENES INMUEBLES GRAVADOS CON. LA TRANSMISIÓN DE DICHOS BIENES EN VENTA JUDICIAL DEBE HACERSE LIBRE DE TODO GRAVAMEN.***-----

----- El anterior argumento, se reitera, es infundado. Para explicar lo anterior, es menester primeramente hacer algunas precisiones.-----

----- En el caso de la especie, similares argumentos del agravio que nos ocupa fueron hechos valer en la secuela del procedimiento posteriormente al dictado de la resolución que nos ocupa. Por lo que, resulta necesario precisar por qué debe refutarse de consentida o no la violación procesal aludida. Es decir, si la violación al procedimiento que prepara el remate debe tenerse por consentida o no, y una vez analizado lo anterior emitir el pronunciamiento que en derecho corresponda.

----- Para dilucidar lo anterior, es conveniente analizar el criterio jurisprudencial emitido por la otrora Tercera Sala de la

Suprema Corte de Justicia de la Nación, por lo que refiere al tema de remates que más adelante se transcribe. Lo que nos permite concluir que, la violación procesal de la especie se estima no consentida, toda vez que se trata de una violación procesal acaecida en el curso de procedimiento para llevar a cabo el remate en alusión, lo que no debe juzgarse sino hasta que el mismo se apruebe en definitiva; pues, de lo contrario sería imposible llegar hasta la venta del bien inmueble embargado, lo que demoraría indefinidamente su ejecución. Y es que, la eficacia jurídica del remate deviene hasta en tanto se apruebe por resolución que cause estado, esto es, el auto que aprueba o no el remate, el cual es apelable. Por esa razón, es que se considera que no opera el recurso ordinario en la etapa de tramitación del remate, puesto que como ya se apuntó, la venta se prorrogaría hasta en tanto se atendiera cada cuestión recurrida, lo que demoraría la ejecución de la sentencia e imposibilitaría alcanzar el fin del juicio.-----

----- El anterior argumento se sostiene del criterio jurisprudencial que a continuación se transcribe:-----

**REMATES.** *Las violaciones cometidas en el curso de los procedimientos para llevar a cabo el remate de bienes embargados, no deben juzgarse sino hasta que el remate se apruebe en definitiva; pues de otra suerte, sería imposible llegar hasta la venta de los bienes, demorándose indefinidamente la ejecución de las sentencias con notorio perjuicio de la administración de justicia; el remate mismo, no tiene eficacia jurídica, sino hasta que se apruebe por resolución que cause estado, pudiéndose en último término, apelar el auto que apruebe o desapruebe*

*el remate; por todo lo cual, el amparo es improcedente contra los procedimientos que preceden al remate.*<sup>1</sup>

----- Sentado lo anterior, nos proponemos exponer por qué deviene infundada la aplicación de la regla general contenida en el artículo 1651 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, aunque para ello deviene necesario invocar el criterio emanado de la contradicción de tesis 331/2014, entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, de fecha ocho de julio de dos mil quince, de la que derivó la tesis de jurisprudencia 1a./J.62/2015 (10a.) con número de registro 2010212, que invocó el actor apelante.-----

----- En el análisis de dicha ejecutoria, ambos tribunales se vieron en la necesidad de interpretar los artículos 2325 y 2941, fracción V, del Código Civil Federal (de similar regulación con la Legislación Civil Tamaulipeca en los artículos 1651 y 2335), para determinar si basta que se lleve cabo la venta judicial de un inmueble hipotecado en ejecución de un juicio ejecutivo mercantil, para que el inmueble quede libre del gravamen real que pesaba sobre él, aunque no se pague la obligación principal garantizada. Argumentos los cuales son aplicables y tienen trascendencia en el asunto que nos ocupa, por lo siguiente.-----

----- Carece de razón al inconforme cuando refiere que el *A quo*

---

<sup>1</sup>Época: Quinta Época, Registro: 394408, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte SCJN, Materia(s): Común, Tesis: 452, Página: 301.

al fincar el remate en su favor debió hacerlo libre de todo gravamen. Para precisar lo anterior, deviene necesario explicar:

1) en qué consiste el derecho real de hipoteca y sus características; 2) hacer una breve referencia a las ventas judiciales; y, 3) explicar la reglas dirigidas a proteger a los acreedores preferentes en los procedimientos de remate.-----

----- El derecho real de hipoteca de acuerdo con el artículo 2269 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, estatuye lo siguiente:-----

***Artículo 2269.-** La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre bienes inmuebles determinados o sobre derechos reales.*

----- Del precepto anterior se desprende que la hipoteca es un derecho real de garantía, que por regla general, se constituye sobre bienes inmuebles, que por su naturaleza conserva el deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago.-----

----- Al ser un derecho real se constituye sobre un bien específico, y persigue a la cosa, permitiendo al titular del derecho real, pagarse con el producto del bien gravado aun cuando haya pasado a manos de un tercero, claro está, en la medida en que la hipoteca haya estado inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el momento en el que el tercero adquirió el bien y, por tanto, haya sido publicitada.-----

----- Ahora bien, en cuanto al tema de las ventas judiciales, se

encuentran reguladas en el capítulo III “Ventas Judiciales” del Título Décimo Primero “Ejecución Forzosa” del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

----- Las ventas judiciales son procedimientos de “ejecución forzada”, que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria.-----

----- Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan al pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago, se ordena el embargo de bienes del deudor.-----

----- El procedimiento de remates, se encuentra regulado en nuestra Legislación Adjetiva Civil en los artículos 700 al 710, que tienen por objeto regular los pasos a seguir para rematar los bienes inmuebles embargados y pagar al acreedor las cantidades a las que el titular de dichos bienes fue condenado.-----

----- Cabe precisar que, uno de los principios del remate judicial, es el de “mayor beneficio para todas las partes involucradas”, lo que se traduce entre otras acciones, en que el Juzgador que lleva a cabo la venta judicial debe intentar que el precio en el que se finque el remate sea lo más elevado posible, en el menor tiempo posible; ya que, de lo contrario, si el remate

se prolonga más de lo necesario, el valor del bien inmueble es susceptible de reducirse en cada almoneda.-----

----- Ahora bien, respecto de las reglas dirigidas a proteger a los acreedores preferentes en los procedimientos de remate, tenemos que dentro del procedimiento para el remate judicial se prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, los cuales implican el llamamiento de los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes y el respeto a la prelación de créditos, según se desprende del artículo 701 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:-----

**Artículo 701.-** *El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:*

**I.-** *Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un período de diez años a la fecha en que se expida;*

**II.-** *Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere;*

**III.-** *Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:*

a).- *A nombrar, a su costa, un perito que intervenga en el avalúo cuando se haga por peritos;*

b).- *Para intervenir en el acto del remate y hacer al juez las observaciones que estime oportunas; y,*

c).- *Para recurrir el auto de aprobación de remate.*

**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 Periódico Oficial y en uno de los 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 cinco mil pesos, 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;*

*V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, se libraré exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el término para la publicación de los edictos concediéndose un día más por cada ochenta kilómetros o fracción que exceda de la décima parte. Si el juez lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,*

*VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto los planos que hubieren y la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta y quedarán a la vista de los interesados.*

----- Lo anterior tiene como finalidad que el Juez y las partes tengan conocimiento de la existencia de otros acreedores con derecho sobre la finca embargada, para no dejarlos en estado de indefensión, al tener el carácter de terceros interesados en el procedimiento de ejecución. Es justo por ello, que los acreedores que aparezcan en dicho certificado, deben ser llamados al procedimiento para que hagan valer lo que consideren pertinente para garantizar su derecho, entre otras cuestiones, pueden asegurarse que el inmueble sea valuado adecuadamente, con la finalidad de preservar el valor económico.-----

----- Y es que, con independencia de que comparezcan o no a la subasta tales acreedores, su derecho de preferencia puede hacerse efectivo, puesto que el artículo referido en la fracción II, prevé su llamamiento para que intervengan en la subasta, si les conviniere. Por ende, es infundada la afirmación del recurrente en el sentido de que al no comparecer ha perdido su derecho.-----

----- Ahora bien, la razón primordial por la que resulta imprescindible obtener el certificado de gravámenes del inmueble, es porque permite conocer si existen acreedores con derechos preferentes sobre el inmueble, esto es, que tengan derecho a cobrarse con el valor del inmueble antes que el acreedor que está solicitando el remate, dentro de los cuales están los acreedores hipotecarios, si es que la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate.-----

----- Por tanto, no debe pasar desapercibido que las disposiciones legales establecen diversos grados de prelación, atribuyendo categorías preferentes a diversos tipos de derechos. La prelación de créditos regula la forma y orden en que deben pagarse los acreedores del patrimonio de su deudor.-----

----- En ese tenor, la preferencia del crédito es una cualidad intrínseca que le atribuyen al derecho las propias disposiciones

sustantivas. De manera que, salvo ciertas excepciones, los créditos garantizados con algún derecho real se pagan con el producto de los bienes afectos a la garantía, con exclusión de los demás acreedores. Si concurren varios acreedores con garantías sobre los mismos bienes, habrá que atender a la fecha de registro de los gravámenes.-----

----- Con relación a las reglas de prelación que estatuye el artículo 716 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Tamaulipas, tenemos las siguientes:-----

**ARTÍCULO 716.-** *Para determinar la prelación en la distribución de la suma obtenida se seguirán las siguientes reglas:*

**I.-** *Si todos los acreedores intervinientes que justifiquen tener derecho sobre la suma obtenida, someten al juez, de común acuerdo, un plan para la distribución, se proveerá de conformidad, después de oído el deudor; y,*

**II.-** *Si no hubiere acuerdo, salvo lo que dispongan en contrario otras leyes, la distribución se hará conforme al siguiente orden de prelación:*

*a).- Acreedores alimentistas;*

*b).- Acreedores privilegiados con derechos reales de prenda o hipoteca, en el orden de inscripción en los registros públicos o de fecha, si la inscripción no fuere necesaria;*

*c).- Embargante en el orden que corresponda por concepto de prioridad en tiempo en la fecha de los embargos; excepto cuando el embargo se deba inscribir en el Registro Público, pues entonces regirá el orden de fechas de la inscripción; y,*

*d).- Los demás acreedores no privilegiados intervinientes se sujetarán a concurso.*

----- Del arábigo transcrito se desprende que, existen dos opciones para determinar la prelación en la distribución de la cantidad obtenida, una es, cuando los acreedores justifiquen tener derecho en la contienda y proponen de común acuerdo, un plan para la distribución, siendo oído el deudor; y otra, si no hubiere acuerdo, se hará conforme al orden de prelación de acuerdo al siguiente orden: 1) acreedores alimentistas; 2) acreedores privilegiados de derechos reales de prenda o hipoteca tomando en cuenta el orden de inscripción en los registros públicos o la fecha, si la inscripción no fuera necesaria; 3) embargante en el orden que corresponda por fecha, o si está registrado por la inscripción; 4) los demás acreedores no privilegiados.-----

----- Se sigue que, el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble, debe destinarse de acuerdo al orden de prelación antes señalada, en el entendido de que el comprador o adjudicatario, sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para pagar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca.-----

----- Y una vez realizado el pago de acuerdo al orden señalado, en el particular del crédito hipotecario gravado, dará lugar a la extinción de la hipoteca, tal y como lo previene el artículo 2335 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, de lo contrario

se haría nugatorio ese derecho real de garantía.-----

----- Pues, para coadyuvar con el contenido lógico al artículo 1651 del Código Civil que reza: *“Por regla general, las ventas judiciales se harán en dinero efectivo y al contado, y cuando el bien fuera inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles”*, debe partirse de que, si establece como regla general, que en las ventas judiciales los inmuebles pasarán libres de gravámenes, y la excepción a la regla es un convenio en contrario, dicho convenio en contrario tiene que ser con el adquirente del bien, debido a que será quien consienta en adquirir un bien inmueble gravado.-----

----- De ahí que la Primera Sala consideró que la frase *“a menos de estipulación expresa en contrario”*, previsto en el referido precepto, análogo al Código Civil Federal, se refiere a un acuerdo que se da en el convenio de venta judicial, es decir, por la parte que enajena el inmueble, y quien lo compra, como así lo sostuvo el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, que interviene en la contradicción de tesis de análisis.-----

----- Por tanto, en la especie no resulta aplicable el artículo antes transcrito, en los términos que refiere el actor inconforme,

porque como ya se apuntó, si en el procedimiento de remate aparece que del certificado solicitado se desprende que existen acreedores hipotecarios preferentes, como consta en el contrato base de la acción de fecha diecisiete de junio de dos mil once, porque la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad según la certificación expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas que obra en autos, la hipoteca a favor de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* con una participación del 100%, para responder del monto de \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* como el acreedor y y \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* y la posterior hipoteca mediante contrato de cesión onerosa de derechos de crédito, litigiosos y de ejecución de sentencia y/o convenio, así como derechos de adjudicación otorgado por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* a favor de  
 \*\*\*\*\*  
 \$\*\*\*\*\*

\*\*\*, ambos en igual grado de prelación. Por lo que, el Juez debe cerciorarse de que el precio que se obtenga en el procedimiento por la venta del inmueble se destine, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios preferentes, atendiendo en su caso, a la fecha de su registro; en la inteligencia de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para cubrir el saldo insoluto de los créditos garantizados con la hipoteca; máxime que en el propio contrato de hipoteca se estableció la vigencia de la misma hasta en tanto se cubriera a los acreedores el pago del crédito que garantiza. De ahí deviene lo infundado el agravio que se trata.-----

----- Resulta aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguiente:-----

***VENTA JUDICIAL DE UN INMUEBLE HIPOTECADO. LA EXPRESIÓN "A MENOS DE ESTIPULACIÓN EXPRESA EN CONTRARIO" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, SE REFIERE AL CASO EXCEPCIONAL EN QUE EL ADJUDICATARIO DEL INMUEBLE Y EL VENDEDOR PACTAN QUE LA HIPOTECA NO SERÁ CANCELADA. De los artículos 2325 y 2941, fracción V, del Código Civil Federal deriva que, como regla general, en las ventas judiciales el inmueble pasa al comprador libre de gravamen, salvo estipulación expresa en contrario, lo cual es conveniente***

*para salvaguardar el valor económico del bien en beneficio de todas las partes involucradas, ya que el hecho de que la hipoteca siga gravando al inmueble que va a rematarse, traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble. Sin embargo, lo anterior no implica que por el mero hecho de que el bien inmueble hipotecado sea rematado, la hipoteca deba extinguirse, independientemente del pago de la obligación garantizada, pues en las reglas que establece el Código Federal de Procedimientos Civiles para el remate judicial, se prevén ciertos mecanismos que tienden a proteger los intereses de los acreedores preferentes, entre los cuales está la obligación del Juez de ordenar que se solicite al Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes del inmueble sujeto a remate, como presupuesto para el inicio del procedimiento. De manera que si de dicho certificado se desprende que existe un acreedor hipotecario preferente, porque la hipoteca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad con anterioridad al embargo o gravamen que dio lugar al procedimiento de remate, el Juez, como rector de éste, debe asegurarse de que el precio que se obtenga en ese procedimiento por la venta del inmueble se destine, en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; en el entendido de que el comprador o adjudicatario sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aun cuando dicha cantidad no sea suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca. De ahí que la expresión "a menos de estipulación expresa en contrario", contenida en el artículo 2325 del Código Civil Federal, se refiere al caso excepcional en que el adjudicatario del inmueble y el vendedor pactan que la hipoteca no será cancelada, lo que demuestra que es irrelevante que dicho pacto no esté en el contrato de hipoteca ni en el certificado de gravámenes, pues no puede tratarse de un pacto entre el acreedor y el deudor hipotecario, que excluya el consentimiento del adjudicatario, quien sería el afectado principal; además de que el requerir que dicho pacto conste en el contrato de hipoteca constituye una formalidad innecesaria, que desconoce que el derecho de persecución que tiene el acreedor hipotecario respecto de la cosa deriva de la propia naturaleza del derecho real, el cual sólo cede, en caso de una venta judicial, si el pago recibido por el*



----- **SEGUNDO.-** Se confirma la resolución que motiva esta instancia y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve.-----

----- **TERCERO.-** Con testimonio de la presente, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.-** Así lo resolvió y firma el Licenciado ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, Magistrado de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa con la Secretaria Proyectista en funciones de Secretaria de Acuerdos, en términos de lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, licenciada ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA, que autoriza.- Doy fe.-----

LIC. ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR  
MAGISTRADO

LIC. ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA  
SECRETARIA PROYECTISTA  
EN FUNCIONES DE SECRETARIA DE ACUERDOS

----- Enseguida se publicó en la lista del día.- Conste. -----  
M'AASS/yycu

*La Licenciada YURIBIA YAZMÍN CASTRO UVALLE, Secretaria Proyectista, adscrita a la Tercera Sala Unitaria, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 22 (VEINTIDÓS), dictada el veintitrés de abril de 2021 por el Magistrado ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, constante de 12 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en*

*los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, estado civil, género, el nivel de escolaridad, teléfonos, información patrimonial, preferencia sexual, números de expedientes de primera instancia, así como los datos de documentos que den a conocer su identidad, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.