



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
 MATERIAS  
 CIVIL Y FAMILIAR

--- **RESOLUCIÓN 54 (CINCUENTA Y CUATRO).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022).-----

--- **V I S T O** para resolver el presente Toca 41/2022, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra del auto de dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022), dictado por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 763/2014, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento de Contrato Mutuo con Intereses, promovido por\*\*\*\*\*en  
 contra de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **PRIMERO:** El auto impugnado es del siguiente tenor literal:-----

*“Altamira, Tamaulipas, a los dieciocho días del mes de enero del año dos mil veintidós.-----*

*--- A sus antecedentes el escrito de cuenta, signado por el Lic. \*\*\*\*\* , quien actúa dentro del expediente 00763/2014, visto su contenido y en atención a su petición, como lo solicita el promovente se adjudica el bien inmueble sacado a remate en TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO, mediante diligencia de fecha dos de diciembre dos mil veintiuno y que consiste en: FINCA No°  
 \*\*\*\* UBICADA EN  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , SUPERFICIE DE 245.53 METROS CUADRADOS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 11.46*

METROS, CON FRACCIÓN\*DEL MISMO POLÍGONO \*\*  
AL SUR: EN 16.60 METROS CON LA CALLE \*\*\*\*, AL  
ESTE: EN 18.24 METROS, CON LA CALLE \*\*\*\*\* AL  
OESTE: EN 17.50 METROS CON FRACCIÓN \* DEL  
MISMO POLIGONO \*. REFERENCIA CATASTRAL:  
\*\*\*\*\* y el cual se le adjudica por un monto  
\$3,100,000.00 (TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS  
00/100 M.N.). NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A LAS  
PARTES. Lo anterior con fundamento en los artículos 4,  
23, 702, 703 y 705 del Código de Procedimientos Civiles en  
vigor.- Así lo prevee y firma el Licenciado RAÚL JULIÁN  
OROCIO CASTRO, Juez Tercero de Primera Instancia de  
lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quien  
actúa con la Licenciada STEPHANIE ACENETH  
VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza  
y da fe de lo actuado.”

--- **SEGUNDO:** Notificadas que fueron las partes de la  
resolución anterior, inconforme la parte demandada,  
interpuso recurso de apelación en su contra, el que fue  
admitido en ambos efectos mediante proveído del cuatro (04)  
de febrero de dos mil veintidós (2022); se remitieron los  
autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia  
del Estado, y por Acuerdo Plenario del veintiséis (26) de abril  
del actual, fueron turnados a esta Séptima Sala Unitaria en  
Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso  
de apelación de que se trata; se radicó el presente Toca  
mediante acuerdo del día veintisiete (27) de abril de dos mil  
veintidós (2022), en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la  
parte recurrente expresando en tiempo y forma los motivos  
de inconformidad que estima le causa la resolución recurrida,  
quedando los autos en estado de dictar resolución, misma  
que se emite al tenor del siguiente:-----

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA 41/2022

3

--- **PRIMERO:** Esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO:** La parte demandada expresó como motivos de inconformidad, el contenido de su escrito presentado vía electrónica el dos (02) de febrero de dos mil veintidós (2022), que obra a fojas de la 6 a la 8 del presente toca; agravios que consisten en lo que a letra se transcribe:-----

**“A G R A V I O S**

*PRIMERO.- Fundo y motivo mi agravio, en la parte medular que transcribo del proveído que me duelo y que dice:- (Lo transcribe).*

*En atención a que la exhibición de las publicaciones que dice el representante del actor agrega mediante escrito de fecha 24 de noviembre del 2021 recepcionada el mismo día, no cumple con los requisitos legales de rigor pues el ejecutante exhibe la sola hoja del Periódico que dice ser de La Razón solo que carece del encabezado editorial para conocer fehacientemente la fecha de publicación de tales edictos para conocer si efectivamente se cumplen los requisitos necesarios para llevar a cabo la almoneda de remate, requisito sin el cual no pudo haberse llevado acabo máxime que el Juez A Quo en dicha almoneda de remate sin sujeción a tipo, no se cercioró del estricto cumplimiento de los requisitos para tal efecto, lo que de suyo ocasiona a mi representada el correspondiente agravio pues se encuentra impedida para cerciorarse de la publicidad de la almoneda.*

*En efecto el acto recurrido causa el correspondiente agravio por violarse la Fracción Primera del Artículo 703 del Código de Procedimientos Civiles del Estado pues el Juez de Primera Instancia no se cercioró de que el remate fuera anunciado en forma legal, pues de haber sucedido así se hubiera percatado de la falta o inexistencia de la fecha de*

*las publicaciones de los edictos en el Periódico la Razón que se edita en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.*

*SEGUNDO: Suponiendo que se acepten las publicaciones de los edictos en la forma que se indica, es causa de agravio pues no se encuentran ajustadas a los Artículos 701 Fracción IV, 703 del Código De Procedimientos Civiles Del Estado De Tamaulipas, ya que se advierte la prevención que la publicación de los edictos para convocar a postores, debe hacerse por dos veces de siete en siete días, de tal manera que entre las dos publicaciones debe mediar un lapso de siete días naturales para que la segunda publicación aparezca al séptimo día; por lo que, una vez hecha la primera publicación en todos los medios que ordena la ley, la segunda publicación, forzosamente debe mediar dicho término de siete días, no seis días, reforzando mi dicho con el siguiente criterio emitido por Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital:*

*REMATE. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR LA EXPRESIÓN “DE SIETE EN SIETE DÍAS”, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 701, FRACCIÓN IV, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, EN LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS PARA CONVOCAR A POSTORES.- (La transcribe).*

*Circunstancia por la cual, cada uno de los edictos de remate publicados, no se encuentran ajustados al precepto legal citado, al no mediar siete días entre cada publicación. Aunado a que su señoría no dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 703 fracción I del Código Adjetivo citado, el cual impone que el Juez debe cerciorarse de que el Remate fue anunciado en forma legal, esto, tomando en consideración que fue omiso en pronunciarse al respecto en la audiencia de tercera almoneda y en la cual no se realizó ni se pronunció en la espera de postores correspondiente (video), ni siquiera al ordenar la adjudicación del inmueble, determino si existió ó no, una debida y legal publicación de edictos, es decir, no decretó la legalidad del procedimiento de preparación del remate y por consecuencia no debió adjudicar el inmueble en tercera almoneda, ya que tal almoneda no lo exime de pronunciarse sobre la legalidad del procedimiento de preparación de remate, de aprobar o no dicha almoneda.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA 41/2022

5

*TERCERO.- Me causa agravio lo ordenado en el proveído que se impugna, en atención a que, si bien en los edictos de remate, se precisa la finca a rematarse con medidas y colindancias y valor avalúo, lo cierto es que, dentro del proveído que ordeno la audiencia de tercera almoneda, no describe el bien inmueble a rematarse con sus características, medidas y colindancias.*

*Aunado a que, en dicho proveído, se precisó, que la postura legal sería por el valor pericial fijado al inmueble a rematar que es de \$9,400.000.00 (NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), circunstancia por la cual, de conformidad con el artículo 702 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, dicho valor será postura legal para el inmueble a rematar. Con vista al acta levantada con motivo de la tercera almoneda celebrada a las 12:00 doce horas del día 2 de Diciembre del 2021, la ejecutante solicita se le adjudique el inmueble en la suma de \$3,100.000.00 (TRES MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) de donde resulta que existe una diferencia respecto al valor pericial del inmueble por la suma de \$6,300,000.00 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), suma que deberá la ejecutante, previo al fincamiento del remate exhibir en favor de mi representada debido a la diferencia de la postura de la ejecutante con el valor del inmueble en remate, pues de lo contrario se entiende como un enriquecimiento ilegítimo de la actora en este juicio, lo cual no aconteció, causándole un perjuicio a la demandada.*

*Circunstancias por la cuales, los edictos de remate, que convocaron a postores dentro del juicio natural, carecen de dos elementos necesarios: la identificación de la finca en el proveído que ordeno el remate y su correcta publicación, resultando ineficaces para tener por legalmente anunciada su venta, circunstancia que fue omiso en valorar el A quo, agravio originado en contravención a los artículos 701 fracción IV, 703 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*

*Y en el caso en concreto, la finalidad de las publicaciones de los edictos, en tratándose de remates aún de tercera almoneda sin sujeción a tipo, es la necesaria publicidad que debe dársele a dicha audiencia y plena identificación*

*del inmueble, para que extraños a juicio resulten enterados de la misma y lleguen a interesarse en la adquisición del inmueble y realicen al momento de la audiencia la puja correspondiente, puja que puede ser superior a las dos terceras partes del valor asignado acercándose al justo valor real del inmueble hipotecado, por lo que es evidente, que al no sujetarse a los requisitos ya señalados, se limita la oportunidad de los interesados en la adquisición de éstos.*

*De tal manera, que aun tratándose de una venta forzosa, ésta se encuentra regulada, por disposiciones de orden público que concilian tanto el interés del acreedor para que se le pague, como el interés de la sociedad, en que los deudores cumplan forzosamente con sus obligaciones, pero con un valor real justo por la venta judicial del inmueble y el interés de éstos con la garantía de audiencia que permite que sean oídos antes del acto de privación definitivo y la obligación del Estado de administrar justicia a fin de salvaguardar el orden y estabilidad social con la resolución de los litigios.*

*CUARTO: Diverso agravio se hace consistir en la falta de cumplimiento de los requisitos procesales para que el presente juicio tenga existencia jurídica y validez formal en términos del artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que precisamente se establece en el acuerdo del día 23 de noviembre del 2018 mediante el cual se tiene por presentado al LICENCIADO \*\*\*\*\* designando como \*\*\*\*\* para que valúe los bienes embargados en el presente juicio, auto que fundamenta el Señor Juez Inexplicablemente en el artículo 1253 fracción III del Código de Comercio, cuando el presente juicio fue radicado como juicio ordinario civil bajo las reglas y fundamento legal que establece el Capítulo Primero del Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, único cuerpo de leyes aplicable al presente procedimiento, acusando la violación de la Legislación aplicable al presente caso.*

*Y continua el C. Juez en franca violación al Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues con el manifiesto fin de favorecer a la parte actora a percibe a mi*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA 41/2022

7

*representada para que en el caso de que no designe perito valuator al transcurrir el termino se tendrá por perdido por el derecho para hacerlo y se entenderá su conformidad con el avalúo exhibido por la contraria conforme lo que dispones el artículo 1410 del Código de Comercio.*

*Efectivamente la ilegal actuación del Juez A Quo viola flagrantemente los artículos 339 último párrafo, 340, 345, 346, 347, 349 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues caprichosamente invoca disposiciones del Código de Comercio totalmente inaplicables al presente proceso con el avieso fin de favorecer a la parte actora.*

*En virtud de lo antes narrado deberá revocarse el auto que objeto y declarando nulo todas las actuaciones contrarias a derecho a partir del auto de 23 de noviembre del 2018.”*

--- **TERCERO:** Por razón de método, se estima de estudio preferente, la **última parte** de lo que se alega en el **segundo motivo de agravio**, relativa a que el A quo no se pronunció sobre la legalidad del procedimiento de preparación del remate llevado a cabo en autos, pues aunque se trate de la tercera almoneda, ello no lo exime de su deber de pronunciarse sobre su legalidad, al determinarse sobre su aprobación.-----

--- Al efecto, se considera que es fundado dicho argumento de inconformidad, aunque a la postre inoperante para la finalidad pretendida por el promovente del recurso.-----

--- Así se estima, toda vez que basta remitirnos a la lectura del auto impugnado para observar que es cierto lo que afirma la parte promovente del recurso en cuanto a que el juez natural no realizó pronunciamiento alguno sobre la legalidad de la adjudicación a favor del ejecutante, cuando, debe precisarse aquí, que lo que se busca mediante esa revisión oficiosa es que el juzgador, previamente a aprobar el remate,

analice que se haya cumplido con las formalidades legales para que la venta judicial sea válida; de ahí que, ese desacierto en que ocurrió el A quo da lugar a que, en esta instancia, ante la improcedencia del reenvío, este Tribunal de Apelación se pronuncie sobre la legalidad del procedimiento de ejecución.-----

--- En soporte de lo anterior, se cita la tesis que se consulta bajo los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2022863, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/7 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, Marzo de 2021, Tomo III, página 2707, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto siguientes: -----

“TRIBUNAL DE APELACIÓN. AL SER QUIEN TIENE LA JURISDICCIÓN ORIGINARIA PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA, NO PUEDE REENVIAR EL ASUNTO AL JUEZ DE PRIMER GRADO, SALVO QUE SE ORDENE REPONER EL PROCEDIMIENTO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). La apelación constituye el recurso vertical más importante de los regulados por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, pues a través de él se pueden impugnar, entre otras resoluciones, las que generen un agravio a las partes o las señaladas en la legislación. Así, los recursos verticales, también conocidos como de alzada o de segunda instancia, tienen como característica primordial que su conocimiento y resolución corresponden a un tribunal superior de instancia del juzgador que emitió la resolución materia de la impugnación. Ahora bien, conforme a la doctrina procesal, el tribunal de alzada o de segunda instancia es quien tiene la jurisdicción originaria para resolver la controversia de que se trata, pero la delega en un juzgador de primer grado quien, por virtud de ello, se encargará de sustanciar el proceso y emitir una resolución que dirima la contienda, pero si a través del estudio de los agravios aquél llega a



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

determinar que son erróneas o incongruentes las consideraciones emitidas por el juzgador de primer grado, reasumirá su jurisdicción originaria para juzgar el asunto y dictará la resolución que corresponda en sustitución de la recurrida. Ello origina que en los recursos de alzada no proceda el reenvío, pues una vez detectada la infracción en que hubiese incurrido el juzgador primario, el tribunal de alzada no puede devolverle el asunto a éste para que emita otra resolución en la que repare la violación en que incurrió, sino que debe reasumir la jurisdicción que le corresponde y emitir la nueva decisión. Lo anterior tiene como excepción los casos en que deba reponerse el procedimiento, pues en esa hipótesis se debe revocar la determinación impugnada y ordenar al juzgador primario que lleve a cabo los actos procesales procedentes, si no son de aquellos que, conforme a la legislación procesal, deban efectuarse por el propio tribunal de alzada antes de dictar la sentencia de apelación de fondo. Así, a través de la interposición del recurso de apelación, los recurrentes se "alzan" a fin de que el tribunal de segundo grado revise la legalidad de la decisión del juzgador primario. De acuerdo con la mecánica que se comenta, la sentencia que se dicte en el juicio, así como cualquier resolución intermedia que emita el Juez de primer grado y que pueda ser impugnada en apelación – según el tipo de resolución de que se trate y la naturaleza del juicio respectivo–, constituirá una decisión preliminar, pues si las partes la recurren a través de un recurso vertical, la resolución que emite el tribunal de alzada sustituye procesalmente a la impugnada. De esa forma, las decisiones del Juez primario sólo adquieren firmeza si las partes no las recurren en el plazo previsto en la legislación correspondiente, pues si las impugnan a través de un recurso de alzada, entonces, dado el fenómeno de sustitución procesal que opera en este tipo de recursos, lo que adquiere firmeza -por ministerio de ley- es la resolución emitida por el tribunal de alzada.”

--- En el caso particular, el A quo dictó sentencia definitiva el veintitrés (23) de septiembre de dos mil quince (2015), mediante la cual condenó a la parte demandada al pago de

diversas prestaciones, poniendo fin al proceso y dirimiendo así a controversia llevada a su conocimiento por las partes.---

--- Lo anterior sobre la base de los siguientes puntos resolutivos: -----

“----- **PRIMERO.** La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, y la demandada no acreditó sus excepciones y defensas. En consecuencia;-----

----- **SEGUNDO.** Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre **cumplimiento de contrato de mutuo con interés, promovido por las**

**\*\*\*\*\***, **en contra de las**

**\*\*\*\*\* a quienes se condena al pago de las siguientes prestaciones:** a).- El cumplimiento del Contrato de Mutuo

con Interés celebrado entre las suscritas **\*\*\*\*\* con el carácter de mutuante y la C. \*\*\*\*\***, en su

carácter de mutuuario. **b).- Como consecuencia de lo anterior, el pago de la cantidad de \$1'450,000,00 por concepto del préstamo adeudado derivado del incumplimiento del Contrato de Mutuo. Por lo que respecta a esta prestación:** c).- El pago de la cantidad que resulte por concepto del 20% de interés mensual sobre el capital insoluto del referido Contrato de Mutuo; si bien es procedente condenar a la parte demandada al pago de intereses, ello será conforme a lo establecido en la cláusula cuarta inciso D), conforme se ha venido realizando desde la firma del contrato, vencidos y que se sigan venciendo, que serán regulados en ejecución de sentencia. Se concede a las demandadas el término de cinco días a partir de que esta sentencia pueda ejecutarse, para cumplir voluntariamente con lo sentenciado, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa.-----

----- **TERCERO.** Se declara improcedente la Reconvención que promueve la parte demandada en lo principal **las \*\*\*\*\* en contra de la parte actora original las CC.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

\*\*\*\*\* y al no existir acreditada la reconvencción interpuesta se absuelve a la demandadas reconconvencionales de las prestaciones reclamadas en los términos del ultimo considerando, sin que se haga necesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por estas, en virtud de que el resultado seguiría siendo el mismo.-----

---- **CUARTO.** Se condena a las demandadas en lo principal **las CC.** \*\*\*\*\*al pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente controvertido.-----

---- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**[...].”

--- Dicha sentencia se encuentra firme a partir de la resolución pronunciada en grado de apelación el cinco (5) de abril de dos mil dieciséis<sup>1</sup> (2016), que confirmó la sentencia dictada en primera instancia.-----

--- Ahora bien, la consecuencia lógica de la sentencia, es su ejecución buscando materializar en ésta el cumplimiento por parte del adversario perdedor, de la obligación a su cargo fincada en la decisión judicial.-----

--- El proceso de ejecución es aquel que tiene por objeto asegurar la eficacia de las sentencias de condena, es decir, de los pronunciamientos que imponen el cumplimiento de alguna prestación.-----

--- Constituye el primer presupuesto para la ejecución, que la sentencia se encuentre consentida y ejecutoriada, en consecuencia solo son ejecutables las sentencias definitivamente firmes y con la autoridad de la cosa juzgada, esto es, una sentencia contra la cual no cabe ejercer recurso

<sup>1</sup> En el toca \*\*\*\*\*del índice de la segunda Sala Colegiada en materias Civil y Familiar de éste H. Supremo Tribunal de Justicia.

alguno, bien porque no fueron ejercidos en su oportunidad, o bien, porque habiéndolo sido fueron desestimados.-----

---- El segundo presupuesto consiste en que haya vencido el plazo que la sentencia hubiese fijado para su cumplimiento. Tratándose de condenaciones de dar, la fijación de plazo no constituye más que un beneficio que la sentencia puede conceder por la naturaleza de la obligación. No es un derecho del vencido. Cuando el pronunciamiento no señala plazo para su cumplimiento es susceptible de ejecución inmediatamente después de quedar consentido o ejecutoriado.-----

--- Por su naturaleza sólo corresponde a la parte favorecida con la sentencia o a sus herederos o causahabientes, siendo que ella sólo se ejercerá contra la parte que fue vencida en el litigio, ya que mediante ella el acreedor ejecutante exigirá el pago de la deuda incluso en forma forzosa, a fin de que se de cumplimiento a lo ordenado en el fallo.-----

--- Ahora bien, en el caso que nos ocupa, de las constancias de autos se corrobora que ante la falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, el actor -ejecutante- optó por la ejecución forzosa de lo obtenido a su favor, por lo cual, a su solicitud mediante acuerdo de veinte (20) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), se declaró: -----

*“... como lo solicita se le tiene exhibiendo copias certificadas de la certificación expedida por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, en el cual aparece los datos de registro de los bienes inmuebles propiedad de la parte demandada por lo que en tal virtud se declara legal y formalmente embargados los siguientes bienes inmuebles cuyos datos de registro son los siguientes.-  
FINCA URBANA NUMERO \*\*\*\*\*, DEL MUNICIPIO DE*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA 41/2022

13

MADERO, TAMAULIPAS, FINCA URBANA NUMERO \*\*\*\*  
DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, LAS DOS  
FINCAS PROPIEDAD DE \*\*\*\*\*, FINCA  
URBANA \*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE TAMPICO,  
TAMAULIPAS, PROPIEDAD DE \*\*\*\*\*,  
solo en cuanto baste a garantizar el pago de la cantidad de  
\$1'450,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS  
CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto del  
préstamo adeudado derivado del incumplimiento del  
Contrato de Mutuo, mas el pago de la cantidad de  
\$900,000.00 NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N, por  
concepto de intereses moratorios que sumadas ambas  
cantidades dan la suma de \$2,350,000.00 DOS MILLONES  
TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.--  
En tal virtud gírese atento oficio al **C. DIRECTOR DEL  
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL CON  
RESIDENCIA EN TAMPICO, TAMAULIPAS**, para el efecto  
de que proceda a la inscripción del embargo trabado sobre  
los bienes inmuebles embargados, debiéndose anexar al  
mismo copia certificada del presente proveído y de las  
constancias necesarias, previo recibo de pago y recibo de  
razón que se deje en autos.”

--- Conviene anotar que el proceso de remate tiene por  
objeto realizar la venta de los bienes embargados o retenidos  
para pagar al vencedor del juicio. Se trata pues, de una venta  
judicial pública que se realiza ante el órgano jurisdiccional,  
mediante su anuncio y una previa convocatoria que se hace  
para que participen en ella los postores interesados en  
adquirir los bienes, cuya venta servirá para ejecutar la  
sentencia, postores que deberán exhibir la postura legal.----

--- Luego, si en la primer almoneda no fuere posible realizar  
el remate, se citará a una segunda, y si en ésta tampoco se  
lograra la venta, se citará a una tercer subasta sin sujeción a  
tipo a fin de efectuar legalmente el remate. En cada una de  
las almonedas se reducirá el precio que, en la anterior, haya  
servido de base. En cualquier almoneda en que no hubiere

postores, el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación de los bienes a rematar, de acuerdo a las reglas que preve el Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Expuesto que ha sido dicho panorama general, se procede ahora a la revisión de constancias que originaron la tercera almoneda sin sujeción a tipo, a fin de verificar si procede o no la aprobación del remate.-----

--- Según se corrobora a foja 610 del tomo II del expediente, el veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020), se señalaron las doce horas del doce (12) de marzo de esa anualidad, a fin de que tuviera verificativo la audiencia de remate en **primera almoneda**, señalando que sería postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor pericial fijado al inmueble materia del remate, el cual es de \$9'400,000.00 (nueve millones cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.), ordenando la publicación de edictos con las formalidades de ley. A la celebración de dicha primera audiencia no compareció postor, como se corrobora a foja 654 del tomo II del expediente, por lo que el ejecutante refirió que solicitaría la celebración de la segunda almoneda.-----

--- La **segunda almoneda**, se llevó a cabo el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020), como se aprecia a fojas de 778 a la 780 del tomo II del expediente, sin que comparecieran postores, motivo por el cual la actora pidió la celebración de una tercera almoneda.-----

--- Así, el once (11) de enero de dos mil veintiuno (2021), se ordenó por primera ocasión la celebración de la **tercera almoneda sin sujeción a tipo**, ordenando, entre otras cosas, la publicación de los edictos correspondientes, fijando



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

para tal efecto las doce horas con treinta minutos del día ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021). A dicha audiencia tampoco compareció postor, como se corrobora a fojas de la 870 a la 872 del tomo II del expediente, por lo que, la ejecutante pidió que se le adjudicara el inmueble materia del remate, en la cantidad de \$3'100,000.00 (tres millones cien mil pesos 00/100 m.n.). Por acuerdo de diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), consultable a foja 878 del tomo II del expediente, el A quo adjudicó al ejecutante el bien raíz materia del remate, conforme la cantidad ofertada.--

--- Sin embargo, por sentencia dictada el nueve (09) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en el toca \*\*\*\*\* del que conoció la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar de este H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en virtud del recurso de apelación que promovió la parte ejecutada en contra de dicha resolución de adjudicación, se ordenó revocar la misma y en su lugar, se mandó reponer el procedimiento de remate en tercera almoneda y sin sujeción a tipo, para efecto de se llevara a cabo la preparación de dicho remate con las formalidades de ley, especialmente en lo concerniente a la publicación de edictos.-----

--- Así las cosas, el seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se fijaron las doce horas del dos (02) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), para la celebración de la audiencia de remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo y se mandó, la publicación de edictos correspondiente.-----

--- Llegado a este punto, es menester precisar lo dispuesto por el artículo 701 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, cuyo tenor es: -----

“**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 convinieren;

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

[...].

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.”

--- De la exégesis de este dispositivo legal entendemos que su sentido es que las publicaciones únicamente deberán hacerse por dos ocasiones, que es lo que se refiere al señalar por dos veces y que estas publicaciones deben hacerse de siete en siete días.-----

--- Ahora bien, al tratarse de dos publicaciones entendemos que el término de siete en siete debe comenzar a computarse a partir del día siguiente de que se efectuó la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

primera publicación, la cual es punto de partida para determinar el día en que debe hacerse la segunda de ellas, o sea, a los siete días subsecuentes a la primera publicación.--

--- Así tenemos que, a fojas de la 932 a la 933 del tomo II del expediente se consulta la convocatoria de remate dictada por el tribunal en los siguientes términos: -----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**“CONVOCATORIA DE REMATE  
JUZGADO TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO  
CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL  
ESTADO**

**ALTAMIRA, TAMAULIPAS.**

**SE CONVOCA A POSTORES Y ACREEDORES.”**

“- - - EL CIUDADANO LICENCIADO RAUL JULIAN OROCIO CASTRO, JUEZ TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD Y PUERTO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS, MEDIANTE PROVEIDO DE FECHA SEIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, ORDENO SACAR A REMATE EN PUBLICA SUBASTA Y AL MEJOR POSTOR EN TERCERA ALMONEDA SIN SUJECION A TIPO, EN EL PRESENTE JUICIO RADICADO BAJO EL NÚMERO DE EXPEDIENTE 00763/2014, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE MUTUO INTERÉS, PROMOVIDO POR

\*\*\*\*\*, EN

CONTRA DE \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*CONSISTENTE

EN.-----

- - - FINCA N° \*\*\*\* UBICADA EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO, TIPO DE INMUEBLE: TERRENO FRACCIÓN \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. SUPERFICIE DE 245.53 METROS CUADRADOS. MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: EN 11.46 METROS, CON FRACCIÓN \* DEL MISMO POLÍGONO \*. AL SUR: EN 16.60 METROS, CON LA CALLE\*\*\*\*. AL ESTE: EN 18.24 METROS, CON LA CALLE \*\*\*\*\* AL OESTE: EN 17.50 METROS, CON FRACCIÓN \* DEL MISMO POLÍGONO\*. REFERENCIA

CATASTRAL: \*\*\*\*\*.- AL CUAL SE LE ASIGNÓ UN VALOR PERICIAL DE \$9'400,000.00 (NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.).- - - - -  
- - - Y PARA SU PUBLICACIÓN POR DOS VECES DE SIETE EN SIETE DÍAS, EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, EN UNO DE MAYOR CIRCULACIÓN, EN LA ZONA CONURBADA DE TAMPICO, MADERO, Y ALTAMIRA, TAMAULIPAS, ASÍ COMO EN LOS ESTRADOS DE ESTE JUZGADO Y EN LA OFICINA FISCAL DEL ESTADO CON RESIDENCIA EN TAMPICO, TAMAULIPAS, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LOS EDICTOS QUE SE PUBLIQUEN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO Y EN EL PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN EN DÍAS NATURALES, MEDIANDO SEIS DÍAS ENTRE LA PRIMERA Y LA SEGUNDA PUBLICACIÓN, CIRCUNSTANCIA ESTA QUE SE APLICA A TODAS LAS PUBLICACIONES, ASIMISMO EN LOS ESTRADOS DEL JUZGADO Y EN LA OFICINA FISCAL DEL ESTADO, CON RESIDENCIA EN TAMPICO, TAMAULIPAS EN DÍAS HÁBILES, EN EL ENTENDIDO DE QUE DEBERÁN SER TOTALMENTE LEGIBLES APERCIBIDO DE QUE EN CASO DE NO SER LEGIBLES SE TENDRÁ POR NO PUBLICADO EN LA SUBASTA EN TERCERA ALMONEDA, SIN JUCECION A TIPO QUE TENDRÁ VERIFICATIVO EN EL LOCAL DE ESTE A LAS (12:00) DOCE HORAS DEL DIA (02) DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, SIRVIENDO COMO POSTURA LEGAL EL VALOR PERICIAL FIJADO AL INMUEBLE A REMATAR.- Atendiendo a la contingencia sanitaria COVID-19 que impera en estos momentos en nuestro país, a fin de salvaguardar la integridad física y de salud tanto de las partes, como del personal de este Juzgado, privilegiando el uso de herramientas tecnológicas que permitan la realización del desahogo de la audiencia en comento, pero además garantizar el derecho tanto de la parte demandada, postores y acreedores a comparecer a la misma, éstos últimos aún de manera excepcional, presencialmente en sede judicial, es por lo que se determina la posibilidad de que se celebre el desahogo de tal audiencia, a través de VIDEOCONFERENCIA, en cuanto hace al TITULAR DEL JUZGADO, SECRETARIO DE ACUERDOS Y EJECUTANTE, esto es la parte que



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

TOCA 41/2022

19

comparece, mientras que por lo que hace a los demás posibles intervinientes, se ordena notificar a través de los ESTRADOS ELECTRONICOS, a fin de que si es su deseo comparecer el día y hora en comento, a tal videoconferencia, alleguen de manera anticipada correo electrónico, al cual en su momento, se les puede allegar invitación correspondiente, sin perjuicio de que puedan acudir de manera presencial, ante las instalaciones que se dispongan por parte de la DIRECCION DE ADMINISTRACION, para que se les facilite dispositivos digitales, tomando para ello en su caso, todas las medidas pertinentes para salvaguardar la salud de los intervinientes, por lo que se ordena enviar oficio a las Direcciones de Administración y de Informática Local para que prevengan la habilitación del espacio y el equipamiento necesario para el desahogo de la audiencia, previo a la programación de la audiencia por parte de este Juzgado en la agenda que se lleva a cabo en el sistema de gestión judicial. Por tanto se instruye al Secretario de Acuerdos para que genere desde este momento la videoconferencia en comento y remita las invitaciones que corresponda, considerando para ello el correo electrónico de los comparecientes: [zasoje@hotmail.com](mailto:zasoje@hotmail.com) y [joghb@hotmail.com](mailto:joghb@hotmail.com). Por otra parte requiérase a la parte demandada a fin de que haga uso de los medios electrónicos con los que se cuenta en el Poder Judicial del Estado, para el desahogo del presente asunto, apercibida que de no hacerlo, se dará continuidad al procedimiento, toda vez que el mismo se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia, así como que las notificaciones personales que se le ordenen se le harán por medio de los ESTRADOS ELECTRÓNICOS aprobados por ACUERDO GENERAL 16/2020, de fecha DIECIOCHO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO, emitido por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Estado.- LO ANTERIOR ES DADO EL PRESENTE A LOS TRECE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, DOY FE. [...].”

--- A fojas de la 941 a la 985 del tomo II del expediente se consultan los ejemplares del Periódico Oficial del Estado, en que se contienen las publicaciones de edictos ordenadas en autos, la primera el martes dos (02) de noviembre de dos mil

veintiuno (2021), y la segunda el martes nueve (09) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), publicación que resulta legal, puesto que es incuestionable que para que las publicaciones se efectúen en términos del artículo 701 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en vigor, siguiendo el patrón de siete en siete días, debe tomarse como punto de partida la primera publicación, y si esta se realizó el dos (02) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), entonces al día tres (03) existe un margen de un día, al cuatro (04), dos; al cinco (05), tres; al seis (06), cuatro; al siete (07), cinco; al ocho (08), seis; y al nueve (09) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en el que se publicó por segunda vez el edicto de que se trata, se cumplieron los siete días que ordena el citado precepto legal.-----

--- Lo anterior, se advierte claramente en el siguiente esquema: -----

Noviembre de 2021
-------------------

02 publicación	03 primer día	04 segundo día	05 tercer día	06 cuarto día	07 quinto día	08 sexto día	09 séptimo día
-------------------	---------------------	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------------	----------------------

--- Lo mismo acontece con la publicación de edictos en el Periódico La Razón, cuyos ejemplares exhibió el actor -ejecutante- por escrito presentado el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), glosados a fojas de la 1002 a la 1005 del tomo II del expediente, en que obran los ejemplares de fechas lunes uno (01) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y lunes ocho (08) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), la que se estima legal por haberse realizado dentro del lapso de tiempo que ordena la ley, es decir en términos del artículo 701 fracción IV del Código de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

Procedimientos Civiles en vigor, como se observa del siguiente cuadro: -----

Noviembre de 2021							
01 publicación	02 primer día	03 segundo día	04 tercer día	05 cuarto día	06 quinto día	07 sexto día	08 séptimo día

--- De lo anterior se concluye, que contrario a las apreciaciones de la disconforme en **su agravio primero**, en que refiere que sólo se exhibió la hoja del periódico La Razón, la cual carece de encabezado y de fecha de publicación, no le asiste razón, pues basta la revisión de constancias del expediente en especial de las citadas fojas 1002 a la 1005 del tomo II del expediente, para corroborar lo contrario. Asimismo, y por las razones aquí expresadas en lo tocante a la forma de la publicación de edictos de siete en siete días, tampoco tiene razón la promovente del recurso en la **primera parte del agravio segundo**, en lo referente a que no deben mediar seis días, entre las publicaciones de edictos sino que deben ser forzosamente siete, ya que como se ha visto, lo relevante en el caso es que la segunda publicación (tanto en el periódico oficial como en uno de los de mayor circulación) efectivamente se realizó al séptimo día, como lo dispone la ley.-----

--- Esto conforme a la tesis que el propio apelante cita, que se consulta con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2020646, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: XIX.1o.A.C.26 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2210, Tipo: Aislada, de rubro y texto: -----

“REMATE. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR LA EXPRESIÓN "DE SIETE EN SIETE DÍAS", A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 701, FRACCIÓN IV, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, EN LA PUBLICACIÓN DE EDICTOS PARA CONVOCAR A POSTORES. El artículo y fracción citados, no establecen un término específico que debe mediar entre la última publicación y la fecha en que tendrá verificativo la audiencia de remate, porque expresamente nada dice al respecto; sin embargo, se advierte la prevención relativa a que la publicación de los edictos para convocar a postores, debe hacerse por dos veces de "siete en siete", expresión que se interpreta en el sentido de que entre las dos publicaciones debe mediar un lapso de siete días naturales para que la segunda publicación aparezca al séptimo día; y, que entre esta última publicación y la fecha en que habrá de celebrarse el remate también debe existir un término de siete días; de lo contrario, el legislador solamente hubiere referido que entre la publicación de los edictos habrá un término de siete días. Por tanto, tratándose de la publicación de los edictos para convocar a postores, la expresión "de siete en siete días", **debe entenderse en el sentido de que una vez hecha la primera publicación en los medios de difusión que señala la ley, la segunda publicación, se realizará a los siete días** y que entre esta última y la fecha para celebrar el remate, también debe mediar un término de siete días.”

El remarcado es propio.

--- En tanto que también es infundada la parte del **disenso** **tercero** en que se alega por el recurrente que los edictos de remate carecen de dos elementos necesarios, a saber, la identificación de la finca en el proveído que ordenó el remate y su correcta publicación; puesto que, aunque en el proveído correspondiente no se haya precisado los datos de la finca a rematar, lo cierto es que el auto no puede desvincularse por el edicto elaborado para tal fin, el que cuenta con todos los datos que permiten conocer a plenitud de qué bien raíz se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

trata; en tanto que, como se determinó previamente, las publicaciones de los edictos resultan correctas.-----

--- De igual manera resulta infundada la parte restante del **agravio tercero** en que se aduce que en el proveído que ordena la tercera subasta se precisó que la postura legal será por el valor de \$9'400,000.00 (nueve millones cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.), por lo que, en opinión de la parte disidente de acuerdo con el artículo 702 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ese valor será la postura legal del inmueble a rematar; empero, que con vista a la audiencia de remate (tercera almoneda), que se llevó a cabo el dos (02) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la ejecutante pidió que se adjudicara el inmueble en la suma de \$3'100,000.00 (tres millones cien mil pesos 00/100 m.n.), por lo que existe una diferencia respecto del valor pericial del bien raíz por la suma de \$6'300,000.00 (seis millones trescientos mil pesos 00/100 m.n.), la cual, refiere, deberá exhibir a su favor la ejecutante, previo al fincamiento del remate, pues de lo contrario se entendería como un enriquecimiento ilegítimo.-----

--- La calificación de infundado es en tal sentido, atento a que, la parte disconforme parte de una premisa equivocada al pretender que el precio del remate de su bien inmueble es de \$9'400,000.00 (nueve millones cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.).-----

--- Veamos; en el acuerdo de seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021), que ordenó la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, visible a foja 927 del tomo II del expediente, se asentó que el valor pericial fijado al bien que

se saca a remate es de \$9´400,000.00 (nueve millones cuatrocientos mil pesos 00/100 m.n.), más no que esa sea la postura legal para la tercera almoneda, pues precisamente dicha almoneda es sin sujeción a tipo, lo que nos lleva a precisar lo siguiente: -----

--- En relación con la postura legal, la ley establece cual es la postura legal en la primera y la segunda almonedas.-----

--- Así, en la **primera almoneda** será postura legal la que cubra como mínimo las dos terceras partes del avalúo o de precio fijado a la finca, puesto que en artículo 702 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, prevé: “Para el remate judicial de inmuebles se observarán las siguientes reglas: I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen;”.-----

--- En la **segunda almoneda** se toma en cuenta lo previsto por el artículo 703 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que dispone: “**VII.-** No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.”; entonces, para la segunda almoneda el precio del avalúo habrá de sufrir una rebaja del veinte por ciento, como además se precisa en el artículo 704 primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado que dice: “**ARTÍCULO 704.-** La segunda almoneda se verificará de acuerdo con las mismas reglas del Artículo anterior; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.”.-----

--- Y, de conformidad con el segundo párrafo del citado artículo 704 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, “Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, o la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas.”.-----

--- Ahora bien, de acuerdo al artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, no conviniendo al ejecutante ninguna de los dos medios expresados en el artículo 704, es decir ni la la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, ni que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas; entonces podrá pedir que se celebre una **tercera subasta, sin sujeción a tipo**, que se llevará a cabo observándose el siguiente procedimiento: -----

**I.-** Si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y que acepte las condiciones de la misma, fincará en él el remate sin más trámites;

**II.-** Si el postor no llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate se hará saber el precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor, librando los bienes, o presentar persona que mejore la postura;

**III.-** Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado o traído mejor postor, se aprobará el remate, mandando llevar a efecto la venta;

**IV.-** Los postores a que se refiere este artículo, cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refieren los artículos anteriores;

**V.-** Cuando dentro del término expresado se mejorare la postura, el juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día, para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa;

**VI.-** Si el primer postor, en vista de la mejora hecha, manifestare que renuncia sus derechos o no se presentare a la licitación, se fincará el remate en favor del segundo. Lo

mismo se hará contra el primero, si únicamente el segundo se presenta a la licitación; y,

**VII.-** Si en la tercera subasta se hiciera postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, o alterando alguna condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir dentro de los nueve días siguientes la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.”

--- Así, cuando se pide la celebración de la tercera subasta sin sujeción a tipo, se actualizan varias hipótesis: a) que se presente postor ofreciendo las dos terceras partes del valor base de la segunda almoneda, fincando a su favor el remate sin más trámites; b) que el licitador haga una menor oferta, caso en el cual se mandará dar vista al ejecutante para que dentro del plazo de veinte días pague lo debido o presente mejor postor, si no lo hace se aprobará el remate, pero si se presenta persona que mejore la postura, se mandará abrir una nueva licitación entre los dos postores, conforme lo previenen las fracciones V y VI del citado artículo 705; y c) que se haga postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, o alterando alguna condición, conforme lo regula la fracción VII de dicho artículo.-----

--- De acuerdo con lo cual, en la **tercera almoneda será postura legal:** a) La que cubra las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta; (artículo 705 fracción I); b) La que no llegase a cubrir las dos terceras partes, previa suspensión del procedimiento para dar vista al deudor para que libere los bienes, o presente persona que mejore la postura; (artículo 705 fracción II); y c) La que ofrezca cubrir en partes las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, previa vista al ejecutante (artículo 705 fracción VII).-----



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

--- Establecido un panorama general del procedimiento de remate, y el origen de los artículos que regulan tal figura, se estima pertinente destacar las notas particulares de la tercera almoneda.-----

--- Conforme al artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, previamente transcrito, es posible, como ya se vio, solicitar la celebración de una tercera subasta sin sujeción a tipo, y el ejecutante puede ofrecer una postura inferior a las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda.-----

--- Se afirma lo anterior, puesto que de una interpretación sistemática de los artículos 702 fracción V, 704, 705 y 706 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se advierte que el acreedor dentro de la etapa de ejecución puede actuar en calidad de postor. Inclusive, se le brindan facultades privilegiadas frente a las demás personas que intervienen en la venta judicial, por ejemplo, se le exime de consignar el dinero ofrecido para la puja a través del certificado de depósito respectivo; también se le permite mejorar las posturas de los licitadores; pedir la adjudicación de los bienes, cuando no haya postores, en las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la subasta; y, solicitar la celebración de una nueva almoneda (segunda) si no se efectúa la adjudicación, con rebaja del veinte por ciento; de no presentarse licitadores a ésta subasta, puede pedir la adjudicación por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para ésta segunda almoneda o la administración del bien raíz para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas.-----

--- Ahora bien, de primera intención es sugerente que los mencionados derechos se encuentran expresamente consignados en la normativa aludida para ser ejercidos únicamente en primera y segunda almoneda, pues existe un aparente silencio de esa situación, si se atiende a la literalidad del artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que reglamenta la tercera almoneda, cuando literalmente dice: "I.- Si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y que acepte las condiciones de la misma, fincará en él el remate sin más trámites; II.- Si el postor no llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate se hará saber el precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor, librando los bienes, o presentar persona que mejore la postura;" esto es, pareciera que la norma hace alusión a la forzosa comparecencia de cualquier postor extraño (diferente al ejecutante o acreedor) y que él es el único facultado a proponer un precio inferior a las dos terceras partes del precio base del remate. Sin embargo, no debe ignorarse que el propósito final del remate es que el acreedor pueda hacer efectivo el crédito o condena a su favor, de manera que no hay razón jurídica para despojar a dicho ejecutante de la calidad de un postor durante el desarrollo de la tercera almoneda, pues de asumir esta posición, se estaría desconociendo que la finalidad última del remate reside en que pueda obtener el pago del adeudo a su favor.-----

--- Sería un despropósito que se otorguen mayores ventajas a cualquier otro postor de hacer una puja inferior a las dos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

terceras partes del precio base sobre el bien; mientras que al ejecutante verdaderamente interesado en obtener el cobro del crédito reconocido judicialmente a su favor, se le vedará la posibilidad de hacer una propuesta en idénticas circunstancias. Por tanto, el significado que debe darse al artículo 705 citado, no puede ser aislado de las disposiciones legales que le preceden, reguladoras del remate; antes bien, es menester hacer una interpretación sistemática a través de la cual puede apreciarse la intención de dar al acreedor el tratamiento de postor, inclusive, con los privilegios mencionados.-----

--- Aunado a que el propio artículo 705 del Código Civil vigente en el Estado, dispone: “No conviniendo al ejecutante ninguna de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo,...”, de lo que válidamente se puede establecer que no existe una limitante para que el ejecutante se pueda adjudicar el bien por una cantidad inferior a la postura legal que sirvió de base para la segunda almoneda.-----

--- A fin de ilustrar lo anterior, se parte de la base de que, en el caso particular, para la subasta en **primera almoneda, la postura legal** sería el equivalente a las dos terceras partes del valor determinado en el avalúo;<sup>2</sup> es decir, las dos terceras partes de \$9'400,000.00 m.n. (nueve millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional); empero, como no se presentó postor alguno, ni el ejecutante pidió su adjudicación,

ello dio paso a la **subasta en segunda almoneda**, en donde

**2 ARTÍCULO 702 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado:** “Para el remate judicial de inmuebles se observarán las siguientes reglas:

I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen;”

el precio sería rebajado en un 20% al valor del avalúo,<sup>3</sup> siendo postura legal la que cubriese las dos terceras partes del precio de esta subasta;<sup>4</sup> y, dado que tampoco se presentaron postores a esta segunda almoneda, y a ejecutante no le convino la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, o que se le entregaran en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses, capital y costas, sino que pidió la celebración de la **tercera almoneda sin sujeción a tipo**, a la cual no se presentó postor ofreciendo las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, por lo cual, el ejecutante en uso del derecho que le concede la fracción II del artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado<sup>5</sup>, pidió la adjudicación por el monto de \$3,100,000.00 m.n (tres millones cien mil pesos 00/100 moneda nacional).-----

--- En tal orden de ideas, toda vez que en la especie, el actor en su carácter de ejecutante tomó parte en la tercera subasta sin sujeción a tipo, como postor, ofreciendo una cantidad que

**3 ARTÍCULO 703 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado:** “La diligencia de remate se llevará a cabo de acuerdo con lo siguiente: ...

**VII.-** No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento.”

**4 ARTÍCULO 704 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado:** “La segunda almoneda **se verificará de acuerdo con las mismas reglas del Artículo anterior**; pero el precio que servirá de base para el remate se rebajará en un veinte por ciento de la tasación. La segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.”

**5 ARTÍCULO 705 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado:** “No conviniendo al ejecutante ninguna de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo, que se llevará a cabo observándose el siguiente procedimiento:

[...]

**II.-** Si el postor no llegare a dos terceras partes, con suspensión del fincamiento del remate se hará saber el precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los veinte días siguientes podrá pagar al acreedor, librando los bienes, o presentar persona que mejore la postura;”



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

no llega a las dos terceras partes (del precio que sirvió de base para la segunda subasta), la única formalidad que debía seguirse es la de suspender el fincamiento de remate y hacer saber al deudor el precio ofrecido con la finalidad de que en los veinte días siguientes pagara al acreedor, liberando así su inmueble, o presentara persona que mejorara la postura, lo que efectivamente se realizó, pues en la parte final del acta que se levantó con motivo de la celebración de la diligencia de remate en tercera almoneda, que para pronta referencia se consulta a 1009 reverso del tomo II del expediente, se ordenó dar la vista correspondiente a la parte contraria por el indicado término de veinte días; empero, de las constancias de autos no se advierte que se haya presentado la parte ejecutada ni a pagar el adeudo ni a presentar postor que mejorara la postura así formulada por el actor -ejecutante-, por lo que, lo procedente era que, una vez finalizado dicho término, se aprobara el remate, mandado llevar a efecto la venta, por así disponerlo la fracción III, del artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- Y, por las razones aquí expuestas, se concluye que no existe diferencia por la suma de \$6'300,000.00 (seis millones trescientos mil pesos 00/100 m.n.), a favor de la demandada, ejecutada, como así lo pretende, ya que dicha cantidad es el resultado de restar al valor del avalúo el monto ofertado por el ejecutante en la tercera almoneda;<sup>6</sup> empero, de estimar correcta su pretensión, implicaría pasar por alto el procedimiento que la ley establece para la celebración de las

<sup>6</sup> \$9'400,000.00 - \$3'100,000.00 = \$6'300,000.00

audiencias de remate, donde el precio del avalúo del bien materia del remate va sufriendo una disminución, hasta llegar a la subasta sin sujeción a tipo en donde, de conformidad con las fracciones I, II y VII, del artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, puede ser postura legal, la que cubra las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda; aquélla que no cubra las citadas dos terceras partes; y, la que ofrezca pagar en plazos dichas dos terceras partes, dado que por eso se denomina a la tercera subasta **“sin sujeción a tipo”**, esto es, no se obliga a los que desean intervenir en la misma a sostener una postura fija, como en las anteriores.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita el criterio que se localiza con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2018922, Instancia: Plenos de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/84 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 62, Enero de 2019, Tomo III, página 2009, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto siguientes: -----

“TERCERA ALMONEDA SIN SUJECIÓN A TIPO. NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL PARA QUE EL EJECUTANTE SE ADJUDIQUE EL BIEN POR UN VALOR INFERIOR A LAS DOS TERCERAS PARTES DEL PRECIO FIJADO PARA LA SEGUNDA ALMONEDA. De los artículos 583 y 584 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que, de no convenir al ejecutante adjudicarse el bien rematado por el precio que sirvió de base para la segunda subasta, podrá pedir que se celebre una tercera sin sujeción a tipo, en la cual, podrá formular la postura que le convenga, incluso, menor a las dos terceras partes del precio que se fijó para la segunda almoneda. Sostener lo contrario, implicaría, en primer lugar,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

desatender la previsión legal expresa que el legislador estableció para el ejecutante, de no adjudicarse el bien en la postura legal de la segunda almoneda el inmueble y, en segundo se estaría otorgando un trato diferenciado y preferencial a los postores que acudan a la tercera almoneda frente al ejecutante, lo que no está previsto en la ley. La conclusión apuntada no soslaya que la venta judicial tiene como finalidad que la enajenación sea en un precio justo que permita al ejecutado liberarse de sus obligaciones y en su caso recuperar el remanente, en atención a que el propio artículo 584 establece un equilibrio entre el derecho del ejecutante de solicitar una tercera almoneda sin sujeción a tipo, y la prerrogativa del ejecutado de que pueda dentro del término de 20 días ahí señalado libere el bien o, en su caso, presente una persona que mejore la postura ofrecida en la tercera almoneda sin sujeción a tipo.”

--- Finalmente, resulta inoperante el alegato formulado por la parte apelante en el **agravio cuarto** en que refiere que en el auto de veintitrés (23) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en que se tuvo a la parte actora -ejecutante- designado perito valuador de su intención, el A quo se fundó en el artículo 1253 fracción III del Código de Comercio, cuando en la especie se trata de un juicio ordinario civil, y que además lo previno para que en caso de no designar perito de su intención, perdería ese derecho y se le tendría por conforme con el avalúo exhibido por su contraria. La calificación es en tal sentido, dado que el acuerdo de que se trata se encuentra firme, por su falta de impugnación oportuna por el ahora apelante; sin embargo, al margen de ello, cabe decirse que aunque el auto se haya fundado en preceptos legales que resultan inaplicables, también es verdad que lo realmente importante es que en el curso del juicio, sí se concedió a la parte ahora inconforme, el derecho de designar perito de su intención, y ante su omisión, por

acuerdo de once (11) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en términos del artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, aplicable al caso, el juez natural, a petición del actor, designó perito en rebeldía de la demandada. Por lo cual, resulta por demás desacertada la pretensión del inconforme, cuando afirma que deben declararse nulas todas las actuaciones posteriores al acuerdo de veintitrés (23) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).-----

--- Debe entenderse de esa manera, porque en el juicio ya ha sido determinado, en sentencia firme, que el deudor fue vencido y, con motivo del crédito a favor del ejecutante, se procedió al remate del bien embargado en autos, el cual se adjudicó al actor -ejecutante-, ante la incomparecencia de postores, como venta forzosa derivada de una condena judicial.-----

--- En las relatadas consideraciones, conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, lo procedente es, aunque por las razones aquí expresadas, ordenar la confirmación, por su sentido, del auto de dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022), dictado por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 763/2014, que constituye la materia del presente recurso de apelación.-----

--- No se hace especial condena al pago de costas en esta segunda instancia, en virtud de que la resolución recurrida, conforme a lo dispuesto por el artículo 105 del Código de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR

Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, tiene calidad de auto, por lo que no se configura la hipótesis contenida en el artículo 139 del mismo ordenamiento legal.-----

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** De los conceptos de agravio expresados por la parte apelante en contra del auto de dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022), dictado por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 763/2014, la última parte del agravio segundo, que se estimó de estudio preferente, resultó fundada pero inoperante; el agravio segundo, primera parte, el agravio primero y el agravio tercero, infundados; y, el cuarto disenso inoperante; en consecuencia: -----

--- **SEGUNDO:** Se confirma, por su sentido, el auto que constituye la materia del presente recurso.-----

--- **TERCERO:** No se hace especial condena al pago de costas de segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así lo resolvió y firma el Licenciado MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ, Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia

en el Estado, ante el Secretario de Acuerdos Licenciado JOSÉ LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE.-----

Licenciado Mauricio Guerra Martínez

Magistrado

Licenciado José Luis Rico Cázares

Secretario de Acuerdos

--- Se publicó en lista del día. CONSTE.-----

L'MGM/L'JLRC/L'LOC/oltm.

*La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SÉPTIMA SALA UNITARIA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 54 (cincuenta y cuatro) dictada el viernes, 24 de junio de 2022, por el MAGISTRADO MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ constante de 19 (diecinueve) 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*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS  
CIVIL Y FAMILIAR**

*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, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

ACTUACIONES

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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.