

del avalúo que es la cantidad de \$1'401,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS UN MIL PESOS 00/100 M.N).-----

--- SEGUNDO.- Por lo anterior se adjudica el inmueble antes referido a favor de la C. ***** *****, y por lo tanto se manda otorgar la escritura correspondiente, para cuyo efecto primeramente, requiérase a los ejecutados los ***** *****, para que dentro del término de tres días se sirvan otorgar la correspondiente escritura a favor de la C. ***** *****, apercibidos que de no otorgarla este Juzgado la otorgara en su rebeldía.-----

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

--- **SEGUNDO:** Notificadas que fueron las partes de la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, la parte demandada, por conducto de su mandatario judicial, interpuso recurso de apelación en su contra, mismo que le fue admitido en ambos efectos mediante proveído del catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del diez (10) de enero de dos mil veintitrés (2023), 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 de doce (12) de enero del presente año, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución recurrida, quedando los autos en estado de dictar resolución, la 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 04/2023

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, 27 y 28 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO:** La parte apelante expresó como motivos de inconformidad, el contenido de su promoción presentada el doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022), que obra a fojas de la seis (06) a la once (11) de los autos del presente toca, mismos que se hacen consistir en lo que a continuación se transcribe:-----

“AGRAVIO PRIMERO

Causa agravios a mis autorizantes el Considerando Único de la resolución relativa a la aprobación del remate celebrado en fecha 19 de agosto en curso, cuando en la referida resolución se establece que se cumplieron las formalidades a que se refiere la fracción I del artículo 703 del Código Procesal Civil para el Estado, aun cuando dicha aseveración no es cierto, según se puede advertir de las propias constancias de autos y, con la finalidad de comprender mejor el concepto de agravio que aquí se expone, es menester atender a lo que sobre el particular establecen los artículos 1° y 2° del Código de procedimientos Civiles para el Estado, el primero de los dispositivos legales referido al estricto derecho del que se encuentra investido todo el procedimiento que emana de ese cuerpo de leyes y, el segundo, relativo al orden público y por ende observancia obligatoria de las disposiciones que se encuentran igualmente contenidas en ese Código.

Ahora bien, dentro de ese marco legal referencial que debe ser escrupulosamente observado, aplicado y cumplimentado tanto por los justiciables, como por los órganos jurisdiccionales encargados de impartir justicia, se impone la necesidad de atender los diversos dispositivos legales que al caso resultan aplicables y así tenemos que, ARTÍCULO 691.- (Lo transcribe).

La disposición legal transcrita no deja lugar a dudas respecto el constreñimiento tanto de las partes, como de la autoridad jurisdiccional, a observar esos "términos y condiciones" que rigen el capítulo respectivo, es decir, la etapa de preparación del remate.

En íntima relación con la disposición legal transcrita debe atenderse igualmente a la parte final del mencionado artículo 2° del Código Procesal cuando en lo conducente establece que "Para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales, se estará a lo dispuesto por este Código, sin que por acuerdo de los interesados pueda renunciarse el derecho de recusación ni alterarse o modificarse las demás normas esenciales del procedimiento".

Visto el imperativo categórico contenido en la citada norma, y por ser de explorado derecho que las normas relativas a la etapa de ejecución y preparación del remate, constituyen en sí normas esenciales del procedimiento, en consecuencia y según la supra citada disposición legal, sencillamente, el procedimiento, no puede ni debe ser alterado, como sucedió en la especie.

En efecto, para que tenga lugar la diligencia de remate, es menester observar lo dispuesto en la fracción I del artículo 703 del Código Procesal que:

Se cerciorara el juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;

Precisamente como "requisito anterior" debe atenderse igualmente a lo dispuesto por la fracción IV del diverso 701 que estatuye:

IV,- "Hecho el avalúo, se sacaran 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 la disposición legal transcrita se impone la "carga procesal" al ejecutante de que las publicaciones se hagan "de siete en siete días" según lo establece el citado dispositivo legal.



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

TOCA 04/2023

5

Cualquier otra interpretación en contrario, simplemente debe resultar inatendible por contrariar el sentido literal de la norma que lo regula.

En ese tenor y de una simple imposición de las publicaciones realizadas por el ejecutante, debe advertirse que no se cumplió con periodicidad de las publicaciones pues, según reza el dispositivo legal y además, según la interpretación que de dicha norma han realizados los Tribunales del Poder Judicial de la Federación, se concluye que la primera publicación del Edicto ordenado es la que marca el comienzo del plazo a que se refiere el dispositivo legal que lo regula y, la segunda publicación, debe hacerse precisamente el séptimo día, que es el fenecimiento del plazo estatuido en la norma legal. En la especie y según puede apreciarse en la resolución que hoy se impugna, el resolutor tiene por válida y legalmente hechas las publicaciones de los Edictos, tanto la realizada en el Periódico Oficial del Estado, como las realizadas en el periódico de la Localidad realizadas, el 14 y 21 de junio, las primeras y, 6 y 13 de junio las segundas.

Basta realizar un computo sencillo de dichos plazos, para concluir que ambas publicaciones se encuentran desfasadas, es decir, fuera del plazo que establece la fracción IV del artículo 701 del Código Procesal, pues, en tratándose de las publicaciones realizadas en el Periódico Oficial del Estado, el día 14 debe considerarse como el primer día del periodo del plazo, el cual, concluiría el día 20 de ese mes y no el 21, como se hizo, aconteciendo idéntica circunstancia en las publicaciones realizadas en el periódico de la localidad.

Precisamente los Tribunales de la Federación al abordar esa temática, han emitido la Tesis que, por identidad y plena adecuación al caso concreto, resulta puntualmente aplicable, siendo del tenor siguiente:

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).

Esta tesis se publicó el viernes 20 de septiembre de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Resulta igualmente aplicable por analogía e identidad en la Institución que regula, la Tesis de Jurisprudencia, cuya voz y contenido informan lo siguiente:

EDICTOS, PUBLICACIÓN DE LOS. TRATÁNDOSE DEL REMATE DE BIENES RAÍCES DEBE MEDIAR LAPSO DE NUEVE DIAS ENTRE LA PRIMERA Y LA ÚLTIMA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1411 DEL CÓDIGO DE COMERCIO).- (La transcribe).

Visto el contenido de la citada tesis y las disposiciones legales transcritas que resultan aplicables, el agravio resulta patente y procede en consecuencia sea reparado por este Tribunal de Alzada.

AGRAVIO SEGUNDO

Diverso agravio e íntimamente ligado al anterior causa el hecho de que el remate se hubiese celebrado cincuenta y nueve (59) días después del la última publicación de los Edictos (21 junio en el POE), término que igualmente resulta sumamente excesivo en relación con el plazo de siete días que debe mediar, entre la última publicación y la fecha de la celebración del remate, según el criterio interpretativo que dio origen a la supra citada Tesis cuyos datos de identificación han quedado precisados.

Al haber tenido por legalmente realizadas las publicaciones que anunciaban el remate de la finca hipotecada, se vulneran gravemente los derechos procesales de mis autorizantes pues, contrario a lo afirmado por el Juez de Primer grado, los plazos, términos y modalidades contemplados en la legislación procesal aplicable, fueron ignorados y equívocamente interpretados por el resolutor, suplicando igualmente a este Tribunal de alzada, advertir la violación patente contenida en la resolución que por este medio de impugnación se combate.

AGRAVIO TERCERO

Agravio diverso y no menos trascendente que los anteriores se materializa ante lo inobservancia del imperativo categórico contenido en los artículos 703; fracción IV y 706. del Código Procesal, los que se transcriben para mejor y fácil referenciación de la violación a las citadas disposiciones legales:



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

TOCA 04/2023

7

ARTICULO 703.- (Lo transcribe).

ARTICULO 706.- (Lo transcribe).

De las disposiciones legales transcritas, en íntima relación con las constancias de autos, se coligue con claridad de medio día que los términos establecidos en los citados dispositivos legales fueron ignorados. En efecto, se ha dejado dicho y puede advertirse en la resolución que ahora se combate, que el resolutor de primer grado establece en la mencionada resolución; y así consta en autos, que la audiencia de remate tuvo verificativo en fecha 19 de agosto del año en curso y no fue sino hasta el dictado de la resolución de fecha 1° de septiembre del año que transcurre que se resolvió la aprobación de la almoneda, lo cual desde luego, resulta a todas luces extemporáneo, según lo prevén las normas legales supra citadas.

Se ha dejado dicho que el procedimiento civil es de estricto derecho y que las normas procesales son de orden público lo que significa observancia obligatoria de las mismas para todos los intervinientes en el procedimiento jurisdiccional.

Precisamente la observancia puntual a las reglas del procedimiento es lo que constituye la seguridad jurídica contenida en favor de los gobernados en el Pacto Federal, de tal suerte que al ser ignoradas éstas o tergiversadas o interpretadas erróneamente por el órgano jurisdiccional, se traduce en una violación a los derechos humanos y subjetivos del justiciable debiendo en consecuencia ser reparadas esas violaciones por este Tribunal revisor.”

--- **TERCERO:** Previo al estudio de los motivos de agravio que han quedado transcritos, se estima pertinente narrar los siguientes antecedentes: -----

--- En el caso particular el veintitrés (23) de septiembre de dos mil quince (2015) se dictó sentencia definitiva en el juicio hipotecario del que deriva la resolución aprobatoria de remate aquí impugnada, mediante la cual la autoridad judicial, decretó su procedencia y por ende, 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 demostró los hechos
constitutivos de su acción, siendo improcedentes las
excepciones opuestas por los demandados.-----

--- SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario,
promovido por la C. *****, en contra de los
*****,
*****,-----

--- TERCERO: En consecuencia, se declara procedente la
Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los
*****, al pago de
la cantidad de \$211,265.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL
DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N),
derivado de la celebración del contrato de apertura de
crédito con interés y garantía hipotecaria para adquisición de
vivienda con recursos serfin celebrado entre los
demandados y la institución de crédito
*****,
***, en fecha 12 de Mayo del 1994, que posteriormente se
celebro convenio modificatorio y, que fue cedido en todos
sus derechos a la hoy actora mediante cesión de derechos
onerosa celebrada con

*****. - Al pago de los intereses ordinarios vencidos a razón
de una tasa del 10.00 por ciento anual, de conformidad con
lo pactado en el convenio modificatorio del contrato origen,
así como al pago de los intereses moratorios a razón de
multiplicar por 1.2 o sumados 6 puntos, lo que resulte
mayor, a la tasa de interés interbancaria de equilibrio, al
haberse realizado un control de convencionalidad ex
officio.- En su momento procesal oportuno, procédase al
trance y remate del bien inmueble dado en Garantía
Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo
reclamado.-----

QUINTO: Se condena a la parte demandada al pago de
gastos y costas originados en esta instancia, conforme a



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

los términos establecidos en el considerando que antecede.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: [...].”

--- Dicha sentencia se encuentra firme a partir del auto de tres (03) de abril de dos mil veintidós (2022) que la declaró ejecutoriada y requirió a la parte demandada por su cumplimiento voluntario.-----

--- Ahora bien, la consecuencia lógica de la sentencia, es su ejecución buscando materializar en ésta el cumplimiento por parte del adversario perdidoso, 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 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 veintitrés (23) de
marzo de dos mil veintidós (2022), se determinó: -----

*“--- Como lo solicita se abre la etapa de ejecución forzosa y
como lo solicita el compareciente de referencia, se le tiene
designando perito de su parte al
***** con cédula profesional
[...].-----*

*--- Asimismo, requiérase a la parte contraria
***** , para que dentro
del término de TRES DÍAS, designe perito de su intención,
apercibido que en caso de ser omiso, se designará de oficio
en su rebeldía por este juzgado. [...].”*

--- Asimismo, se advierte de las constancias de autos que la
parte actora formuló el correspondiente incidente de
liquidación de sentencia, el cual se resolvió el uno (01) de
junio de dos mil veintidós (2022), bajo los siguientes puntos
resolutivos: -----

*“--- PRIMERO: HA PROCEDIDO, el Incidente de
Liquidación de Intereses, promovido por la C. *****
***** parte actora, en el expediente número 550/2021,*



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

*relativo al Juicio Hipotecario, que promueve en contra de los CC. ***** ***** ***** Y*****.*

SEGUNDO: En consecuencia, se regula y aprueba la cantidad de \$570,416.58 (QUINIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS 58/100 M.N) por concepto de intereses ordinarios de los generados hasta Mayo de 2022. Y por concepto de intereses moratorios la cantidad de \$912,666.42 (NOVECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 42/100 M.N), de los generados hasta Mayo de 2022, conforme a lo establecidos en el considerando que antecede.- En el entendido que la liquidación de la condena en ejecución de sentencia, procede respecto a cantidades ilíquidas, en virtud de que la suerte principal se estableció en cantidad líquida en Sentencia.

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.[...].”

--- 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 al análisis de la resolución aprobatoria de remate en primera almoneda y adjudicación del bien inmueble objeto del remate a favor de la ejecutante, y al estudio de los agravios expresados en su contra, lo cual constituye la materia del presente recurso de apelación.-----

--- Así, mediante dicha resolución aquí impugnada, la A quo determinó, en su considerando único: -----

“--- UNICO.- Ahora bien, para el efecto de resolver en la especie, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el numeral 703 fracción I, del Código Adjetivo citado, el cual impone que el Juez debe cerciorarse de que el Remate fue anunciado en forma legal, y que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores; entendiéndose que los artículos anteriores a que se remite tal dispositivo, son aquellos que rigen la debida preparación del Remate.-----

*--- En ese orden de ideas, es preciso también tomar en cuenta, en lo conducente, lo establecido en la tesis Jurisprudencial que se transcribe: **REMATE, LAS ACTUACIONES QUE SE REVISAN DE OFICIO POR EL JUEZ AL APROBAR O DESAPROBAR EL, SON LAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LA ETAPA DE EJECUCION, LA CUAL INICIA CON EL AUTO POR EL QUE SE REQUIERE AL VENCIDO PARA QUE CUMPLA CON LA SENTENCIA EJECUTORIADA. [...].-----***

--- En vista de lo transcrito, tenemos que en fecha dos de Febrero del año en curso, se dicto Sentencia, ejecutoriada el tres de Marzo del actual, ordenándose en esa misma fecha requerir a los demandados el cumplimiento voluntario de la sentencia, apercibidos que de no hacerlo se procedería a su ejecución forzosa, notificación realizada el diez del mes y año en cita, sin que comparecieran al juicio.- Por auto de fecha veintitrés de Marzo del año en curso, se



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

tuvo a la parte actora designando como perito de su intención a la C. ARQ. ***** asimismo se le previno a la parte demandada para que en el término de tres días designara el perito de su intención apercibido que de no hacerlo, este Juzgado lo designaría en su rebeldía, obrando en autos la notificación realizada a los demandados en fecha veintiséis de Marzo del presente año, sin que compareciera a juicio.- Mediante auto de fecha treinta y uno de Marzo del actual, se hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada y se designo como perito en su rebeldía al ING. *****- Previa aceptación y protesta del cargo conferido el perito del actor emite el peritaje en fecha treinta de Marzo y el perito de los demandados en fecha veinte de Abril, ambos del año en curso, teniéndole a la parte actor en fecha veintidós de Abril del presente año, adhiriéndose al peritaje del perito de la parte demandada.- En dicho sentido, por auto de fecha treinta de Mayo del año en curso, se tuvo por exhibido el certificado de registración de la Finca hipotecada y se ordenó sacar a la venta en PRIMERA ALMONEDA, el bien inmueble hipotecado convocándose a postores mediante la publicación de Edictos por dos veces de siete en siete días naturales, en uno de los diarios de mayor circulación de esta Ciudad y en el Periódico Oficial del Estado, siendo postura legal la que cubriera la cantidad de las dos terceras partes del valor del avalúo.- En relación a las publicaciones ordenadas el Periódico Oficial del Estado, se realizaron los días (14 y 21) catorce y veintiuno de Junio del año en curso, en tiempo y forma.- Así mismo, obra el periódico de la Localidad en en el que se aprecia la convocatoria a postores los días (06 y 13) seis y trece de Junio del presente año, convocatorias que se aprecia fueron realizadas conforme a lo establecido en el artículo 701 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Surtiendo al efecto también aplicación la Jurisprudencia identificable con: No. Registro: 181,734. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIX, Abril de 2004. Tesis: 1a./J. 17/2004. Página: 335.
EDICTOS PARA EL REMATE DE BIENES. SU

PUBLICACIÓN EN LOS PERIÓDICOS NO ES UNA ACTUACIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL).[...].”

--- En virtud de lo anterior, con fecha diecinueve de Agosto del actual, se levanto acta de la audiencia de remate en la que se hizo constar que el actor ejecutante solicita se le adjudique a su representada el bien inmueble sacado a remate en el valor del avalúo por no haber comparecido postor alguno y no mediar oposición al avalúo correspondiente.-----

--- Por lo que en 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, y tomando en consideración que la convocatoria de postores cumple las formalidades de ley, al encontrarse publicados los edictos ordenados dentro del término establecido por dos veces de siete en siete días, es criterio de este Tribunal decreta la legalidad del procedimiento de preparación del remate y por consecuencia se Aprueba la PRIMERA ALMONEDA DE REMATE y ADJUDICACION del diecinueve de Agosto de dos mil veintidós, que declara fincado el remate a favor de la C. ***** , del bien inmueble identificado como:

***** , Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias:

*****.- Siendo adjudicado en la cantidad de \$934,000.00 (NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N), que son las terceras partes del valor del avalúo que es la cantidad de \$1'401,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS UN MIL PESOS 00/100 M.N).-----

--- Por lo anterior se adjudica el inmueble antes referido a favor de la C. ***** , y por lo tanto se manda otorgar la escritura correspondiente, para cuyo efecto primeramente, requiérase a los ejecutados los ***** , para que



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

TOCA 04/2023

15

*dentro del término de tres días se sirvan otorgar la correspondiente escritura a favor de la C. *****
apercibidos que de no otorgarla este Juzgado la otorgara en su rebeldía.[...].”*

--- Por no estar de acuerdo con dicha resolución, la parte demandada expresa los agravios que previamente se han transcrito, mismos que enseguida se analizan: -----

--- Refiere la promovente del recurso, en su **agravio primero**, que le irroga perjuicio que en la resolución combatida se haya determinado que el caso que nos ocupa, se cumplieron las formalidades previstas por la fracción I del artículo 703 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que, dice, tal aseveración es falsa, siendo que en estos casos debe privar el estricto derecho y respetarse las normas esenciales del procedimiento, tal como lo ordena el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, de manera general y en particular el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; y, refiere, en la situación de la especie, se impone al ejecutante la carga procesal de que las publicaciones de los edictos se hagan de siete en siete días, y al juzgador el deber de cerciorarse de que el remate se anunció en forma legal, lo cual omitió, porque en el particular no se cumplió con la periodicidad de las publicaciones de edictos, ya que la del Periódico Oficial del Estado, se realizó los días catorce (14) y veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022); y, la del periódico de la localidad los días seis (06) y trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022), publicaciones que, refiere, están desfasadas, es decir, fuera del plazo que prevé el artículo 70 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles

Vigente en el Estado, pues a manera de ejemplo cita respecto de la del Periódico Oficial, que el día catorce (14) debe contarse como el primer día y el plazo para la publicación de siete en siete días concluiría el día veinte (20) y no el veintiuno (21), como se hizo en el caso particular.-----

--- El agravio de que se trata, resulta infundado.-----

--- En efecto, según se corrobora a foja 969 del expediente, el treinta (30) de mayo de dos mil veintidós (2022), se señalaron las diez horas del diecinueve (19) de agosto de esa anualidad, a fin de que tuviera verificativo la audiencia de remate en primera almoneda, señalando que sería postura legal el monto de \$934,000.00 m.n. (novecientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 m.n.), que es el monto que cubre las dos terceras partes del valor pericial fijado al inmueble materia del remate, a saber \$1'401,000.00 m.n. (un millón cuatrocientos un mil pesos 00/100 moneda nacional) 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 500 del expediente, por lo que la ejecutante, por conducto de su abogado autorizado, solicitó que se le adjudicara el bien inmueble rematado por el equivalente a la postura legal, es decir, por \$934,000.00 m.n. (novecientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 m.n.), lo cual se estimó procedente y se declaró fincado el remate a favor de ***** ***** ***** , en tanto que, mediante la resolución aquí impugnada de uno (01) de septiembre de dos mil veintidós (2022), se aprobó dicha diligencia ordenando el otorgamiento de la escritura



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

TOCA 04/2023

17

correspondiente, para lo cual se concedió a la parte ejecutada el término de tres días, bajo el apercibimiento que de no hacerlo, el juzgado la otorgaría en su rebeldía.-----

--- Llegado a este punto, sobre la publicación de los edictos, que es el punto toral del agravio, es menester precisar lo dispuesto por el artículo 701 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que a la letra dice: -----

“**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:

[...].

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 librárá 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 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, a fojas de la 483 a la 492 del expediente obran glosados los ejemplares de fechas lunes seis (06) de junio de dos mil veintidós (2022) y lunes trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022), relativos a la publicación de edictos en el Diario “La Razón”, cuyos ejemplares exhibió el actor -ejecutante- por escrito presentado el quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), publicación 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 Procedimientos Civiles en vigor, como se observa del siguiente cuadro: -----

Junio de 2022

06 publicación del EDICTO DE REMATE POR PRIMERA VEZ	07 1er. día (de la fecha de la publicación del primer edicto a ésta, ha transcurrido un día, el primer día)	08 2º día	09 3er. día	10 4º día	11 5º día	12 6º día	13 7º día publicación del EDICTO DE REMATE POR SEGUNDA VEZ
---	--	--------------	----------------	--------------	--------------	-----------------	---

--- Lo mismo acontece con la publicación de edictos en el Periódico Oficial del Estado, ya que a fojas de la 495 a la 496



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

del expediente se consultan los ejemplares correspondientes, en que se contienen las publicaciones de edictos ordenadas en autos, la primera el martes catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022), y la segunda el martes veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), publicación que, contra lo que aduce la parte promovente del recurso 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 catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022), entonces al día quince (15) existe un margen de un día, al dieciséis (16), dos; al diecisiete (17), tres; al dieciocho (18), cuatro; al diecinueve (19), cinco; al veinte (20), seis; y al veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), 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: -----

Junio de 2022							
14 publicación del EDICTO DE REMATE POR PRIMERA VEZ	15 1er. día 1er. día (de la fecha de la publicación del primer edicto a ésta, ha transcurrido un día, el primer día)	16 2° día	17 3er. día	18 4° día	19 5° día	20 6° día	21 7° día publicación del EDICTO DE REMATE POR SEGUNDA VEZ

--- De lo anterior se concluye, que contrario a las apreciaciones de la disconforme en su agravio primero, las publicaciones de edictos cumplen lo dispuesto por el artículo

701 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- 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.



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

--- En el **segundo concepto de agravio**, la parte recurrente aduce que le irroga perjuicio el hecho de que el remate se haya celebrado cincuenta y nueve días después de la última publicación de los edictos, que fue la de veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), en el Periódico Oficial del Estado, toda vez que, dice, entre la última publicación y la fecha del remate deben mediar siete días, según el criterio de rubro: "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.", que por ello, concluye, en el caso particular se vulneran sus derechos procesales al no observar los plazos, términos y modalidades previstos por la legislación procesal.-

--- Es infundado el agravio de que se trata.-----

--- Así se estima atento a que, si bien es cierto que en el criterio aislado a que alude la parte apelante, el que incluso se ha citado como orientador en el estudio del agravio primero, se concluye que lo dispuesto por la fracción IV del artículo 701 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, debe entenderse en el sentido de que una vez hecha la primera publicación de edictos 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, también es verdad que debe atenderse al contexto del que derivó dicho criterio, el que emana de la ejecutoria dictada por el Primer Tribunal Colegiado del Decimonoveno

Circuito, al resolver el amparo en revisión 152/2018, de cuya consulta se advierte que en ese asunto que analizó la autoridad federal¹, la publicación del segundo edicto fue el veinticuatro (24) de agosto de dos mil diecisiete (2017) y la audiencia de remate el veintinueve (29) de agosto de dos mil diecisiete (2017); esto es, del último edicto a la fecha del remate apenas habían transcurrido cinco días, lo que dio lugar a que la autoridad federal estimara indebido el procedimiento de remate, por no haber transcurrido al menos siete días entre una y otra fecha, porque la finalidad de la publicación de edictos y de los plazos concedidos para tal efecto es permitir a todo interesado conocer y obtener información del inmueble materia del remate, que se imponga de los planos que hubieren, así como de la demás documentación de que se disponga respecto de los inmuebles materia de la subasta, los que se pondrán a su vista, de ahí resulta que entre la última publicación del edicto y la audiencia de remate también deben de mediar los mismos siete días que entre el primer edicto y el segundo; precisamente, para dar oportunidad a todos los interesados de imponerse de los planos y demás documentación vinculada con el inmueble objeto del remate judicial, porque de otra manera, estaría limitando tal derecho a los terceros.-----

--- Empero, en la situación de la especie, sucede lo contrario, esto es, la diligencia de remate se llevó a cabo varios días después de la última publicación del edicto, y la fecha de su

¹ http://sise.cjf.gob.mx/SVP/word1.aspx?arch=744/0744000022917336003.doc_1&sec=Dafne_Barraza_Garc%C3%ADa&svp=1



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

TOCA 04/2023

23

celebración quedó fijada desde el auto firme de treinta (30) de mayo de dos mil veintidós (2022), con lo cual, evidentemente se otorgó un plazo considerable a efecto de que todos los interesados estuvieran en aptitud de imponerse de la información relativa al inmueble materia del remate, de ahí que, ello trae como consecuencia que no le causa un agravio personal y directo a la parte recurrente, ya que no genera una afectación en forma real y actual en su esfera jurídica ni impacta en su derecho de acceso a la justicia, esto es, a una tutela judicial efectiva ante los tribunales. Distinto sería, si la diligencia de remate se hubiese verificado en un lapso de tiempo menor a los siete días a que hace referencia la disconforme, lo que sí generaría un agravio a dicha parte procesal, por reducir la posibilidad de que se presenten postores a la subasta.-----

--- En su **tercer motivo de inconformidad**, la parte promovente del recurso aduce que se trasgrede en su contra lo dispuesto por los artículos 703, fracción VI y 706 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que disponen que dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, el juez resolverá si es de aprobarse o no la almoneda, lo que, alega, pasó por alto la juez de primer grado, ya que la audiencia de remate se celebró el diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fue hasta el uno (01) de septiembre de dos mil veintidós cuando se resolvió sobre la aprobación de la almoneda, lo cual es extemporáneo.-----

--- El agravio de que se trata resulta aunque fundado en un aspecto, inoperante por otro.-----

--- En efecto, lo fundado del disenso radica en el hecho de que de conformidad con las disposiciones legales que cita la recurrente, una vez que se haya llevado a cabo la diligencia de remate, dentro de los tres días siguientes, el juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda, de igual forma de autos se constata que de la fecha del remate a la fecha en que se aprobó dicha diligencia, transcurrieron más de tres días; empero, el agravio en cuestión se torna inoperante, dado que si bien versa sobre una formalidad procesal, también es verdad que la recurrente no precisa de qué forma la violación procesal alegada trascendió al resultado del fallo en su perjuicio; sino que, por el contrario debe decirse por este tribunal de apelación que con el lapso de tiempo que transcurrió entre la diligencia de remate en primera almoneda y el auto aprobatorio de la misma, se amplió la posibilidad a favor de la parte ejecutada de ejercer el derecho que a su favor impone el artículo 708 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado², de librar sus bienes pagando principal y costas, y además, los gastos de la almoneda, hasta antes de otorgada la escritura de adjudicación, de ahí lo inoperante de su inconformidad.-----

--- 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 ordenar la confirmación de la resolución de uno (01) de

² **ARTÍCULO 708.-** Hasta antes de otorgada la escritura de adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas, y además, los gastos de la almoneda. Después de otorgada la escritura, la venta será irrevocable.



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

septiembre de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro de los autos del expediente 0550/2021, 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 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 de la resolución de uno (01) de septiembre de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro de los autos del expediente 0550/2021, el primero y segundo resultaron infundados; y, el tercero, fundado en un aspecto e inoperante por otro; en consecuencia: -----

--- **SEGUNDO:** Se confirma la resolución 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 C. LIC. 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 C. LIC. JOSÉ LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez

Magistrado

Lic. 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 SEPTIMA 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 04 (cuatro) dictada el viernes, 27 de enero de 2023 por el MAGISTRADO MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ, constante de 14 (catorce) 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



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

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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.