



--- RESOLUCIÓN:- (16) DIECISEIS.-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (28) veintiocho de febrero de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- Visto para resolver el presente **Toca 16/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la resolución del diecisiete de octubre de dos mil veintidós, dictada por el **Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado**, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del **expediente 1188/2010**, relativo al **juicio hipotecario**, promovido por ***** , y continuado por ***** , representado por el licenciado ***** , cesionario de los derechos de crédito con garantía hipotecaria y litigiosos del presente juicio, en contra de ***** ***** *****; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

----- RESULTANDO -----

--- **ÚNICO.**- La resolución impugnada concluyó de la siguiente manera:

“--- PRIMERO:- SE APRUEBA LA AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA celebrada en fecha 06 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.- Declarándose fincado el remate a favor de la actora ***** , adjudicándose a su favor el bien inmueble citado al inicio de la presente en la cantidad de \$***** que corresponde al valor comercial otorgado en los avalúos al bien inmueble hipotecado, con los gravámenes que reporta dicho bien a favor de la persona moral ***** , por la cantidad de \$***** dolares.- Así como el embargo a favor del C. ***** por la cantidad de \$***** .---

SEGUNDO:- Una vez que se declare firme la presente resolución, se deberá requerir al ejecutado el C. *****mediante notificación personal, para que otorgue dentro del término de TRES DIAS la correspondiente Escritura de adjudicación a favor del LICENCIADO ***** prevenido que de no hacerlo este juzgado la otorgará en su rebeldía.--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

--- Inconforme con lo anterior, la parte actora por escrito presentado el veinticinco de octubre del dos mil veintidós, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de éste Tribunal, y que obra a fojas de la 10 a la 13 del toca que se resuelve, interpuso recurso de apelación y expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada. No habiendo ninguna diligencia que practicar quedó el toca para sentencia, misma que enseguida se pronuncia; y,-----

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

--- **PRIMERO.**- Esta Primera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.**- El único concepto de agravio hecho valer por el licenciado ***** , en su calidad de apoderado de la persona moral,

, consiste en los siguientes:

“Inexacta aplicación y falta de aplicación de lo establecido en los artículos 1649 y 1651 del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas.

“Artículos 1649, 1651...” (los transcribe)

El auto sujeto a impugnación establece lo siguiente:

“--- En Altamira, Tamaulipas, a los (17) diecisiete de octubre del (2022) dos mil veintidós...”



1.- Esto es así, en virtud de que en autos consta claramente que los acreedores diversos fueron notificados de juicio hipotecario que nos ocupa, y hasta comparecieron a los autos para ejercer sus derechos, y en vista de que ambos acreedores diversos no comparecieron a los autos para ejercer sus derechos, y en vista de que ambos acreedores diversos no comparecieron a la fecha de la audiencia de remate, se debe considerar como precluidos los derechos que debió ejercer en su momento procesal, en específico durante el desarrollo de la audiencia de remate.

2.- Por otra parte es completamente improcedente e ilegal, el hecho de que se decrete dentro del auto aprobatorio de remate, que el bien inmueble, objeto de la transacción judicial mediante el remate de primera almoneda celebrado en autos, pasaría con los gravámenes de los acreedores diversos llamados a juicio, sin que estos acudieran a la audiencia de remate para hacer valer sus derechos, lo cual trae como resultado que sus gravámenes dentro de la finca objeto del remate, tengan que cancelarse al no realizar su puja en la almoneda, ni comparecer a realizar acto alguno tendiente a la defensa de sus derechos como acreedores diversos dentro del presente expediente de origen.

Lo anterior, en virtud de lo estipulado en los artículos 1649 y 1651 del Código Civil del Estado de Tamaulipas en vigor, en el cual se estipula que, por regla general, las ventas judiciales pasaran al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas.

Por lo que una vez analizado el presente escrito, solicitamos al H. Tribunal correspondiente que conozca del presente recurso, una sentencia donde resulten fundados nuestros agravios, y se nos concede la apelación con el fin de modificar el auto aprobatorio de remate de fecha 17 de octubre del presente año, en la cuestión relativa a los gravámenes de los acreedores diversos, los cuales el juzgado de origen deberá ordenar cancelar al momento de la inscripción de la escritura de adjudicación correspondiente, debido a que la traslación de dominio debe ocurrir libre de toda carga....”

--- **TERCERO.**- Las manifestaciones vertidas a guisa de agravio por el apoderado de la parte actora y recurrente,

resultan: esencialmente fundadas; ello, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian:-----

--- Quien representa al disidente se duele esencialmente de lo siguiente:-----

--- Aduce, que le causa perjuicio a su presentada el fallo recurrido en virtud de la inexacta aplicación de lo dispuesto en los artículos 1649 y 1651 del Código Civil debido a que señala, que basta imponerse de autos para colegir, que si bien es cierto los diversos acreedores ***** y ***** fueron notificados del juicio natural (hipotecario) incoado por su representada, quienes comparecieron al mismo a fin de hacer valer sus derechos; no menos cierto es, que dada su inasistencia a la audiencia de remate, el Juez de la causa debió considerar prelucido el derecho que debieron ejercitar en el momento procesal oportuno, es decir, durante el desarrollo de la citada audiencia de remate, lo cual no fue así.-----

--- Así mismo expone, que es completamente carente de legalidad que el *A quo* determinara, en el auto que aprueba el remate, que el bien inmueble objeto de la transacción judicial mediante primera almoneda pasara con los gravámenes que pesan sobre el mismo a favor de los diversos acreedores ***** y ***** sin que éstos últimos hubieran acudido a la audiencia de remate para hacer valer un derecho, lo que dice trajo como resultado que sus gravámenes quedaran cancelados al no haber realizado puja alguna dentro de la citada almoneda, y mucho menos comparecer a realizar acto alguno tendiente a defender el derecho de acreedor dentro del procedimiento de origen; lo cual dice es así, acorde a lo previsto en los numerales 1649 y 1651 del Código Civil, que disponen por regla general, que las ventas judiciales pasarán al comprador libre de todo gravamen, a menos de



estipulación expresa en contrario, en cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas.-----

--- En ese sentido, solicita a este *Ad Quem* determine fundadas las consideraciones expuestas y modifique el auto apelado por lo que hace a los gravámenes de los diversos acreedores ***** , y ***** , los que dice debió ordenar cancelar el juzgador al momento de la inscripción de la escritura de adjudicación, ello debido a que la traslación del dominio debe efectuarse libre de todo gravamen.-----

--- Se le dice al apoderado de la apelante, que el agravio que precede resulta esencialmente fundado. En primer término debemos establecer, que acorde a lo dispuesto por el artículo 1651 del Código Civil, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 1651.- Por regla general, las ventas judiciales se harán en dinero efectivo y al contado, y cuando el bien fuera inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

--- En tratándose de las ventas judiciales, para que un inmueble pase libre de gravámenes, éstos deberán ser cancelados en los términos de lo dispuesto por los artículos de 691 al 717 del Código Adjetivo Civil, empero, de ninguna manera deberá entenderse que esa transmisión “libre de gravámenes”, implicará que éstos se cancelen sin trámite alguno, puesto que deberán salvaguardarse los derechos adquiridos por terceros (los demás acreedores); lo anterior, se traduce en el cumplimiento de las reglas fijadas en la legislación procesal para llevar a cabo la almoneda, en las que se prevé el llamamiento de acreedores y el respeto a la prelación de los créditos, entre los que se encuentra el acreedor hipotecario.-----

--- Ilustra a las consideraciones que preceden el criterio con número de registro 2003444, emitido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIXI, Tomo 3, Décima Época, Tesis: III.5º.C.14 C (10ª), abril de 2013, página 2304, que dispone:

“VENTA JUDICIAL. LA DISPOSICIÓN LEGAL QUE PREVÉ QUE PASEN LOS BIENES AL COMPRADOR LIBRES DE TODO GRAVAMEN, NO SIGNIFICA DEJAR SIN EFECTOS UNO DIVERSO PREVIAMENTE CONSTITUIDO (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL). Del estudio conjunto de lo dispuesto por los artículos 2325 y 2941, fracción V, del Código Civil Federal, en relación con los diversos 472, 473 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se concluye que para que el inmueble vendido judicialmente pase libre de todo gravamen al que lo adquiere, es indispensable liquidar el diverso adeudo garantizado a través del mismo. En efecto, si bien las ventas judiciales implican la transmisión al comprador del inmueble involucrado libre de gravamen, de ahí no se sigue que baste que se remate el bien producto de un embargo que garantiza la condena en un juicio ejecutivo mercantil, para que, como consecuencia inmediata, se extinga uno distinto (en el caso, una hipoteca) previamente constituido, habida cuenta que el legislador claramente estableció la obligación del Juez de llevar a cabo las cancelaciones conforme a lo dispuesto en el citado Código Federal de Procedimientos Civiles, lo que se traduce en el cumplimiento de las reglas fijadas en la legislación procesal para llevar a cabo la almoneda, en las que se prevé el llamamiento de acreedores y el respeto a la prelación de los créditos, entre los que se encuentra el acreedor hipotecario.”

--- Así como también, es aplica el criterio de rubro con número de registro 181631, sostenido por el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Novena Época, abril de 2004, página 1488, que establece:

“VENTA JUDICIAL. LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES “LIBRE DE GRAVÁMENES” NO IMPLICA QUE ÉSTOS SE CANCELEN SIN TRÁMITE ALGUNO, PUES DEBEN



**SALVAGUARDARSE LOS DERECHOS DE LOS DEMÁS
ACREEDORES, YA QUE DE NO HACERLO SE
VULNERARÍAN LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR
TERCEROS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

El artículo 2325 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "Por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.", de donde se desprende que para que un inmueble pase libre de gravámenes, éstos se deberán cancelar en los términos que precisa el código adjetivo de la materia, el cual en sus artículos 591 al 597, establece la forma de cancelar los gravámenes que pesen sobre un inmueble vendido judicialmente, con independencia del origen de dicha carga, pero de ninguna manera debe entenderse que esa transmisión "libre de gravámenes", implique que éstos se cancelen sin trámite alguno, pues se deben salvaguardar los derechos de los demás acreedores, ya que de no hacerlo así se vulnerarían derechos adquiridos por terceros en perjuicio del sistema establecido en nuestra legislación civil."

--- Una vez dilucidado lo que precede tenemos, que basta imponerse de las constancias procesales para advertir, que entre otras cosas, en el procedimiento que nos ocupa aconteció lo siguiente:

- En la etapa de ejecución, comparecieron los acreedores ***** , y ***** , mediante libelos de fechas (29) veintinueve de agosto de (2013) dos mil trece, y (14) catorce de abril de (2015) dos mil quince, respectivamente, a fin de deducir sus derechos, el primero extemporáneamente y el segundo en tiempo y forma;
- Posteriormente, es decir, el (13) trece de diciembre de (2021), se celebró la audiencia de remate en primera almoneda a la que únicamente se apersonó el licenciado ***** , en su carácter de apoderado de la parte

actora

*****, mediante recurso presentado en forma electrónica en la misma fecha, a fin de solicitar la adjudicación del bien inmueble objeto del remate en favor de su representada, en caso de que no compareciera postor alguno;

- En fecha (19) diecinueve de enero de (2022) dos mil veintidós, se dictó un auto por medio del cual el Juez de primer grado determinó NO APROBAR la audiencia de remate en primera almoneda, en virtud de que la sentencia del (19) diecinueve de mayo de (2011) dos mil once, se había dictado en favor de

***** ,

sin que se hubiera presentado a la audiencia el representante legal de dicha institución bancaria, puesto que a la audiencia en comento únicamente había asistido el licenciado *****, sin que éste hubiere justificado la legitimación de su representada para ejecutar la sentencia en comento, dado que no exhibió cesión de derechos de crédito y/o derechos litigiosos alguna en favor de quien representaba.

- Así, mediante libelo presentado el (8) ocho de marzo de (2022) dos mil veintidós, compareció el abogado *****, a fin de solicitarle al Juez de los autos acordara la cesión de derechos que obrara en el expediente (instrumento *****, libro *****del año 2016), así como el Testimonio que contenía poder especial para pleitos y cobranzas otorgado por la nueva parte actora,



***** , a su favor, con lo cual justificaba la legitimación de su apoderada y la personalidad que ostentaba dentro del presente procedimiento.

- El (6) seis de septiembre de (2022) dos mil veintidós, se celebró una nueva audiencia de remate en primera almoneda a la que únicamente se apersonó el licenciado ***** , en su carácter de apoderado de la parte actora

***** , mediante recurso presentado en forma electrónica en la misma fecha, a fin de solicitar la adjudicación del bien inmueble objeto del remate en favor de su representada, en caso de que no compareciera postor alguno;

- En data (17) diecisiete de octubre de (2022) dos mil veintidós, fue dictada la resolución que APROBÓ la audiencia de remate en primera almoneda, en cuyos puntos resolutivos se estableció lo siguiente:

“ - - PRIMERO.- SE APRUEBA LA AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA celebrada en fecha 06 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022.- Declarándose fincado el

remate a favor de la actora *****

***** , adjudicándose a su favor el bien inmueble citado al inicio de la presente en la cantidad de

\$*****

***** que corresponde al valor comercial otorgado en los avalúos al bien inmueble hipotecado, con los gravámenes que reporta dicho bien a favor de la persona moral ***** , por la cantidad de **\$***** dólares.-** Así

como el embargo a favor del **C. ******* por la cantidad de *****

\$*****

*****.-

- - - **SEGUNDO.**- Una vez que se declare firme la presente resolución, se deberá requerir al ejecutado el **C.** ***** mediante notificación personal, para que otorgue dentro del término de **TRES DÍAS** la correspondiente Escritura de adjudicación a favor del **LICENCIADO** ***** prevenido que de no hacerlo este Juzgado la otorgará en su rebeldía.-

---NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y A LOS ACREEDORES.-”

--- De las constancias previamente transcritas, así como del resto de las actuaciones que obran en autos se obtiene, que se cumplió con las reglas fijadas en la legislación procesal para llevar a cabo la almoneda, en la cual se publicaron los edictos correspondientes y se hizo el llamamiento al resto de los acreedores, es decir, a ***** , y ***** , en cuya resolución se respetó la prelación de los créditos; consecuentemente, y dado que en la especie se salvaguardaron los derechos adquiridos por terceros, quienes no comparecieron a la audiencia de remate en primera almoneda, y donde la parte actora solicitó la adjudicación del bien inmueble objeto del remate en favor de su representada, en caso de que no compareciera postor alguno, lo que así sucedió, debía llevarse a cabo la trasmisión del bien en litigio a su favor libre de todo gravamen, y ordenarse la cancelación de aquellos, dado que así lo dispone el diverso numeral 1651 del Código Civil previamente transcrito.-----

--- Cobra aplicación en lo que interesa, la jurisprudencia con número de registro digital 169293, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Novena Época, Tesis: XIV.C.A. J/19, julio de 2008, página 1589, que a la letra dice:



“HIPOTECA, REMATE DE BIENES INMUEBLES GRAVADOS CON. LA TRANSMISIÓN DE DICHOS BIENES EN VENTA JUDICIAL DEBE HACERSE LIBRE DE TODO GRAVAMEN.

De la interpretación sistemática de los artículos 2941, fracción V y 2325, ambos del Código Civil Federal, se colige que en el caso del remate de una finca hipotecada, el dominio se transfiere al comprador libre de todo gravamen, incluida la hipoteca, sin que sea óbice para ello la expresión "a menos de estipulación expresa en contrario" pues, para que resulte aplicable tal excepción, es requisito indispensable que se plasme dicha salvedad en el documento de hipoteca respectivo, razón por la cual, no basta que en autos obre un certificado de gravámenes en donde se haga constar, que el inmueble objeto del remate se encuentra sujeto al gravamen hipotecario, pues ello no libera, ni suprime la obligación de que conste expresamente la salvedad a que refiere la ley; además, en términos de la fracción V del citado artículo 2941, la hipoteca se extingue en el caso de remate judicial, disposición que no hace nugatorios los derechos del acreedor hipotecario, dado que podrá hacerlos valer en la vía legal que corresponda.”

--- En ese sentido, tiene a bien el apoderado de la apelante al manifestar, que el Juez de la causa debió aplicar en la especie lo dispuesto por el referido numeral 1651 del Código Civil ya citado, y al no hacerlo se cometió el agravio del que ahora se duele en contra de su representada; consecuentemente, se deberá modificar el fallo apelado.-----

--- Bajo las consideraciones que preceden, y en atención a que los argumentos vertidos por el apoderado de la parte actora, ahora recurrente,

, resultaron: esencialmente fundadas, corresponderá, en términos de lo dispuesto por el artículo 926 párrafo primero del Código Adjetivo Civil, modificar la resolución que da materia al presente recurso, dictada el (17) diecisiete de octubre de (2022) dos mil veintidós, por el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito

Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; para el único efecto de adjudicar a la parte actora

, el bien objeto del remate libre de gravámenes, y a su vez, ordenar la cancelación de aquellos gravámenes en favor de los diversos acreedores ***** , y ***** , los cuales pesan sobre dicho bien.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 941, 944, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve, que:-----

--- **PRIMERO.**- Ha resultado esencialmente fundado el único agravio expuesto por el apoderado de la parte actora e inconforme,

, en contra del fallo recurrido del (17) diecisiete de octubre de (2022) dos mil veintidós, emitido dentro del expediente número 01188/2010 relativo a juicio hipotecario, promovido por

mediante su apoderado el licenciado ***** , y continuado por

, por conducto de su apoderado el licenciado ***** , en contra de ***** ***** , ante el Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.**- Se modifica el fallo apelado a que alude el resolutivo que precede, para el único efecto de adjudicar a la parte actora

, el bien objeto de remate libre de gravámenes, y a su vez, ordenar la



cancelación de aquellos gravámenes en favor de los diversos acreedores ***** y ***** los cuales pesan sobre el mismo bien, por lo que subsecuentemente habrá de quedar como a continuación se establece:

“ - - - **PRIMERO.- SE APRUEBA LA AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA** celebrada en fecha **06 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022**; declarándose fincado el remate a favor de la actora

, adjudicándosele libre de todo gravamen el bien inmueble citado al inicio de la presente en la cantidad de \$**

** que corresponde al valor comercial otorgado en los avalúos, al bien inmueble hipotecado; consecuentemente, se cancelan los gravámenes que reporta dicho bien a favor de la persona moral ***** por la cantidad de \$***** dólares. Así como el embargo a favor del C. ***** por la cantidad de

\$*****

*****.-

- - - **SEGUNDO.-** Una vez que se declare firme la presente resolución, se deberá requerir al ejecutado el C. ***** mediante notificación personal, para que otorgue dentro del término de **TRES DÍAS** la correspondiente Escritura de adjudicación a favor de *****

***, prevenido que de no hacerlo este Juzgado la otorgará en su rebeldía.-

---NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y A LOS ACREEDORES.-”

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**; y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió y firmó el Ciudadano **Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez**, Magistrado de la Primera Sala Unitaria

en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, actuando con la **Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde**, Secretaria de Acuerdos.- DOY FE.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado

Lic. Blanca Estela Turrubiates Conde.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publicó en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'BETC/L'LSGM/avch

*El Licenciado(a) LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 16 (dieciséis) dictada el MARTES, 28 DE FEBRERO DE 2023, por el MAGISTRADO **ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ**, constante de 14 (catorce) hojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: los nombres de las partes, el de sus representantes legales, terceros, y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

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