



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

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veintiuno (21) de abril de dos mil veintitrés (2023). -----

---- **V I S T O** para resolver de nueva cuenta el presente Toca **54/2020**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra la resolución aprobatoria de remate en tercera almoneda, de cuatro (04) de marzo de dos mil veinte (2020), dictada por la C. Jueza Cuarta Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 034/2016, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento Forzoso de Reconocimiento de adeudo, promovido por el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en contra de la C. \*\*\*\*\*. Visto el escrito de expresión de agravios, la resolución recurrida, y la resolución pronunciada por el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en el Estado, el veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021), en el juicio de amparo indirecto número 1534/2020-IV, que concedió el amparo y protección de la justicia federal, a la quejosa C. \*\*\*\*\* (postora); así como la ejecutoria del once (11) de abril del presente año, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, en el amparo en revisión número 10/2022, que confirmó la sentencia dictada por juicio de Amparo Indirecto citado. -----

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

---- **PRIMERO.-** La resolución materia del presente recurso de apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- **PRIMERO.-** Se aprueba el Remate en **TERCERA ALMONEDA SIN SUJECCIÓN A TIPO**, celebrado el día **27 DE FEBRERO DEL 2020**, visible a fojas 495 a la 498 de este principal, respecto del bien inmueble descrito y detallado al inicio de la presente resolución, declarándose fincado el remate y adjudicándose a favor a favor de la C. \*\*\*\*\* , el bien inmueble

citado al inicio en la cantidad de **\$1,360,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** y tomando en consideración que la postora exhibió solo la cantidad de **\$484,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** que corresponde al 20% del precio fijado al bien, se le previene para que dentro del término de **CINCO DÍAS** exhiba el pago del remanente que lo es la cantidad de **\$876,000.00 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, a fin de cubra el pago del precio total del remate; Aperciéndole que en caso de no hacerlo o si por su culpa dejaré de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el deposito de la garantía que otorgó para participar en la subasta la cual se aplicará por vía de indemnización el cien por ciento, que se dividirá por mitad, entre el ejecutante y ejecutado perdiendo el porcentaje exhibido, el que se aplicará por vía de indemnización al ejecutado. -----  
 Cumplimentado lo anterior y una vez que se declare firme la presente resolución, se deberá requerir a la ejecutada\*\*\*\*\*, mediante notificación personal, para que otorgue dentro del término de TRES DÍAS la correspondiente Escritura de adjudicación a favor de la postora la **C. \*\*\*\*\***, prevenida que de no hacerlo este Juzgado la otorgará en su rebeldía.

**--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-"**

**--- SEGUNDO.-** Inconforme, la parte demandada interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en efecto devolutivo, por auto del cinco (05) de agosto de dos mil veinte (2020); se remitieron los autos al Honorable Supremo Tribunal de Justicia en el Estado y por Acuerdo Plenario del veinte (20) de octubre del mismo año, se ordenó turnarlos a esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; donde seguidos por sus demás trámites legales, esta autoridad dictó la resolución número **48 (CUARENTA Y OCHO)**, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020), que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:



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

“---- **PRIMERO.-** Se declaran fundados los agravios expuestos por la C. Lic.\*\*\*\*\*, autorizada de la parte demandada \*\*\*\*\* , contra de la resolución, del cuatro de marzo de dos mil veinte, que aprobó el remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo, dictada por la C. Jueza Cuarta Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 0034/2016. ---

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la resolución recurrida, a que alude el punto resolutivo anterior, para que quede en los siguientes términos:

“--- PRIMERO.- Previo a la aprobación o desaprobación del Remate en TERCERA ALMONEDA SIN SUJECIÓN A TIPO, celebrado el día 27 DE FEBRERO DEL 2020, respecto del inmueble identificado como finca número 37557 ubicada en el municipio de Madero, Tamaulipas, cuyas medidas y colindancias han quedado descritas en la presente resolución; se ordena hacer del conocimiento de la C.\*\*\*\*\* , mediante notificación personal, que la postora \*\*\*\*\* , ofertó la cantidad de \$1,360,000.00 (un millón trescientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.), la cual es menor a las dos terceras partes del valor del inmueble, por lo que se le confiere el término de veinte días a partir de que surta efectos la notificación, para que si así conviniere a sus intereses, comparezca a pagar al acreedor liberando el adeudo o presente persona que mejore dicha postura. -----

--- SEGUNDO.- Cumplido lo anterior, díctese la resolución que en derecho proceda. -----

--- Notifíquese personalmente...”

--- **TERCERO.-** No se hace especial condena, al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, conforme a lo establecido en la presente resolución. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** “

--- Inconforme con la resolución anterior, la postora C. \*\*\*\*\* , promovió juicio de amparo indirecto, radicándose con el número 1534/2020, ante el Juez Décimo Segundo de Distrito, con residencia en esta ciudad, en el que se dictó la sentencia que ahora se cumplimenta, que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- PRIMERO.- La Justicia de la Unión ampara y protege a \*\*\*\*\* , contra los actos reclamados al Magistrado de la Seprima Sala Unitaria en Mateias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, residente en esta ciudad, y Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, los cuales quedaron precisados en el considerando segundo, para los efectos señalados en el considerando séptimo del presente fallo.

SEGUNDO.- Se ordena a la secretaria supervisar la captura de esta resolución en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes y agregar la constancia que así lo acredite.

Notifíquese en términos de ley.”

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

--- PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 111 de la Ley de Amparo, esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, es competente para conocer y resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por la autoridad federal. -----

--- SEGUNDO: El Juzgado Décimo Segundo de Distrito, al resolver el juicio de amparo indirecto 1534/2020, lo hizo en los términos del considerando Séxto de la ejecutoria que se cumplimenta, y que a continuación se transcribe:

**"SEXTO. Estudio de fondo. Los conceptos de violación son fundados.**

Previamente al análisis de la resolución reclamada, es preciso narrar el contexto que le precede, el cual es el siguiente:

1. En el expediente número **34/2016**, relativo al juicio ordinario civil sobre cumplimiento forzoso de reconocimiento de adeudo, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , el veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis, la jueza responsable dictó **sentencia definitiva**, en la que se condenó a la demandada al cumplimiento forzoso del contrato de reconocimiento de adeudo de veintiocho de noviembre de dos mil quince, debiendo pagar a la actora la suerte principal reclamada y diversas prestaciones.

Asimismo, se ordenó ejecutar la garantía otorgada por la demandada sobre el inmueble consistente en casa habitación \*\*\*\*\* de la calle Chihuahua de la Colonia Unidad Nacional



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

de Ciudad Madero, Tamaulipas, para que el mismo se hiciera efectivo a favor de la actora, el pago de las prestaciones reclamadas.

2. En ejecución de sentencia, mediante acuerdo de veintinueve de mayo de dos mil diecisiete se declaró bien y formalmente embargado el inmueble antes mencionado, solo en cuanto bastara para garantizar las prestaciones reclamadas, el cual se ordenó sacar a remate mediante diverso acuerdo de trece de agosto de dos mil diecinueve, por lo que convocó a las partes a la **primera almoneda**, para las once horas del veintinueve de octubre del citado año, en la cual sería postura legal, la que cubriera las dos terceras partes del valor pericial fijado del inmueble (\$2' 420,000.00 m.n.).

3. En la fecha señalada para la referida diligencia, no se presentó postor alguno, por lo que la parte actora solicitó que se fijara fecha y hora para la audiencia de remate en **segunda almoneda**, en virtud de lo cual, en ese propio acto se fijaron las once horas del dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve para llevar a cabo dicha audiencia, estableciéndose en cuanto al valor del bien, lo siguiente: **"El precio base para la segunda almoneda será el valor pericial del inmueble, que lo es la cantidad de \$2' 420,000.00 m.n. (DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), menos el (20%) veinte por ciento de la tasación, por tratarse de segunda almoneda, y la postura legal, las dos terceras partes del precio base, una vez afectuada la rebaja de ley.."**

4. Sin embargo, a la referida almoneda tampoco acudió postor alguno, y en esa virtud, a solicitud de parte, se programaron las **once horas del veintisiete de febrero de dos mil veinte** a efecto de llevar a cabo la **tercera almoneda sin sujeción a tipo**, estableciéndose además, que **la postura legal sería las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta.**

5. En la fecha y hora programadas para la citada diligencia de remate en **tercera almoneda**, intervinieron diversos postores, siendo elegida como preferente, la aquí quejosa \*\*\*\*\* , por lo que se fincó el remate del inmueble a su favor, por la cantidad de \$1'360,000.00 (un millón trescientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.).

6. El **cuatro de marzo de dos mil veinte** se dictó resolución interlocutoria en la que **se aprobó el remate en tercera almoneda** a favor de la quejosa \*\*\*\*\* , en la cantidad antes mencionada, y tomando en consideración que había exhibido la cantidad de \$484,000.00, correspondiente al 20% del precio fijado al bien, se le previno para que dentro del término de cinco días exhibiera el remanente por la cantidad de \$876,000.00.

7. En contra de dicha resolución, la demandada interpuso recurso de apelación, del cuál correspondió conocer al **Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado**, residente en esta ciudad, a través del toca **54/2020**, en el cual dictó **resolución el veintisiete de octubre de dos mil veinte, por la que se revocó la interlocutoria apelada, a efecto de que previo a la aprobación del remate, se diera vista a la demandada por el término de veinte días para que si a sus intereses conviene, compareciera a pagar al acreedor, liberando el adeudo o presentando persona que mejore la postura.**

Lo cual se sustentó en la consideración de que si el bien inmueble objeto del remate tiene un valor de \$2'400,000.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), las dos terceras partes del mismo ascienden a la cantidad de \$1'613,333.33 (un millón seiscientos trece mil trescientos treinta y tres pesos 33/100 m.n.), por lo que la cantidad de \$1'326,000.00 (un millón trescientos veintiséis mil pesos 00/100 m.n.) ofertada por \*\*\*\*\* es menor a las dos terceras partes del precio asignado al inmueble, y la juzgadora debió abstenerse de aprobar el remate y suspender el procedimiento hasta en tanto se otorgara a la demandada el término de veinte días que establece el artículo 705, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles, para efecto de que si así conviene a sus intereses compareciera a pagar al acreedor o presentara mejor postura.

**Esta resolución es el acto reclamado en el presente juicio de amparo.**

En sus conceptos de violación la quejosa aduce en forma medular, que dicha resolución transgrede lo dispuesto por los artículos 703, fracción VII, 704 y 705 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues el precio base para la segunda almoneda no lo es el valor avalúo del inmueble, consistente en la cantidad de \$2'420,000.00 (dos millones cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 m.n.), sino dicha cantidad, menos el veinte por ciento, esto es, la suma de \$1'936,000.00 (un millón novecientos treinta y seis mil pesos 00/100 m.n.), por lo que las dos terceras partes de dicha suma, lo es la diversa de \$1'290,666.67 (un millón doscientos noventa mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 m.n.), y en el caso, la quejosa ofreció como postura la cantidad superior de \$1'360,000.00 (un millón trescientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.); de ahí que la responsable se apartó de la ley al considerar como precio base del remate, el valor avalúo del bien.

**Lo anterior es fundado.**

Para demostrar la postura, se traerá a contexto el contenido de los artículos 702 a 705 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, contenidos en el capítulo III, relativo a las Ventas y Remates Judiciales, los cuales establecen lo siguiente:

**"ARTÍCULO 702.-** 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;**

**II.-** El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo;

**III.-** El postor no podrá rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial. Igualmente queda prohibido hacer postura, reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo;



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

**IV.-** Para tomar parte en la subasta, deberán los postores previamente depositar en la Tesorería General del Estado o, en su defecto, en la Oficina Fiscal del Estado del lugar, a disposición del Juez, el veinte por ciento del valor que sirva de base al remate de los bienes y presentarán al efecto al Juez aludido el certificado respectivo, sin cuyo requisito no serán admitidos, así como por escrito en sobre cerrado que se abrirá al momento en que deba procederse al remate, la postura correspondiente, que deberá ser sobre la base que se haya fijado a la legal. Estas certificaciones se devolverán a sus presentantes con la orden de pago inmediatamente después del remate, excepto el que corresponda al mejor postor, en quien se haya fincado aquel, el cual se conservará en depósito del propio Juzgado como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta;

**V.-** El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en la fracción anterior. El mismo derecho tendrán los acreedores hipotecarios y embargantes anteriores.

**ARTÍCULO 703.-** La diligencia de remate se llevará a cabo de acuerdo con lo siguiente:

**I.-** Se cerciorará 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;

**II.-** El día del remate, a la hora señalada, pasará el juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y concederá media hora para admitir a los demás que ocurran, quienes serán tomados en cuenta aun en el caso de que el veinte por ciento de que habla la fracción IV del artículo anterior sea exhibido en efectivo, el cual entregarán de inmediato y en depósito, al juez; estos nuevos postores expresarán al tiempo de constituir la garantía, cuál es su postura, de lo que se tomará nota;

**III.-** Concluída la media hora, el juez declarará que habrá de procederse al remate, y no admitirá nuevos postores. En seguida revisará las ofertas presentadas, desechando desde luego las que no tengan postura legal, y las que no estuvieren acompañadas de la garantía a que se refiere el artículo precedente;

**IV.-** Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en alta voz por sí mismo, o mandará darles lectura por la secretaría, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay

varias posturas legales, el juez decidirá cuál es la preferente;

**V.-** Hecha la declaración de considerada preferente, el juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso afirmativo, dentro de los cinco minutos que sigan, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente respecto a las pujas que se hagan. Pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, si no se mejora la última postura o puja, declarará el juez fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquélla;

**VI.-** Al declarar fincado el remate, el juez dentro de los tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo. Si se aprobare el remate, en el mismo auto se mandará otorgar lo correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador, y la entrega de bienes rematados. Una vez aprobado aquél, el comprador deberá consignar el saldo de la parte de contado de su postura, y si omitiere hacerlo, perderá el depósito a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, aplicándose el cincuenta por ciento a las partes por igual;

**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.

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

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.

**ARTÍCULO 705.-** 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:

**I.-** Si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y que acepte



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

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.

De los citados preceptos, podemos destacar para lo que a este asunto interesa lo siguiente:

\* Es postura legal para el remate en **primera almoneda**, la que cubra las **dos terceras partes** del avalúo.

\* Si no hay postores, la ley brinda al ejecutante dos opciones: puede pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o bien, **que se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento, esto es, que en la segunda subasta, el precio para el remate es el del avalúo, menos el veinte por ciento.**

\* Si en la segunda subasta hay postores, se sigue el mismo procedimiento que para la primera; pero si no los hay, el ejecutante tiene tres alternativas: una, pedir la adjudicación por las dos terceras partes del valor que sirvió de base, dos, que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos

al pago de los intereses, capital y costas, y una más, que es pedir la celebración de una **tercera subasta, sin sujeción a tipo.**

\* Esta última diligencia es la que cobra relevancia en la especie, y se desarrolla conforme a lo ordenado por el numeral 705 del Código Adjetivo Civil del Estado, el cual señala **que si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, se fincará a su favor el remate; que si no llegase a las dos terceras partes**, con suspensión del fincamiento, se hará saber al deudor, para que dentro de los veinte días siguientes pueda pagar al deudor, librando los bienes, o presentar persona que mejore la postura. Transcurridos los veinte días sin que el deudor haya pagado ni traído mejor postor, se aprobará el remate.

De lo anterior resulta evidente que en la tercera almoneda del procedimiento de remate, el postor puede pedir la adjudicación por una cantidad equivalente a las **dos terceras partes del precio de segunda subasta.**

Bajo esas premisas normativas, es de concluir que si en el caso que nos ocupa, el precio de remate en la primera almoneda, lo fue la cantidad de \$2'420,000.00 (dos millones cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 m.n.), entonces para la segunda almoneda, la base del remate fue dicha cantidad, menos el veinte por ciento, esto es, la suma de \$1'936,000.00 (un millón novecientos treinta y seis mil pesos 00/100 m.n.).

Luego, para la tercera almoneda, el postor podía adjudicarse el bien, por una cantidad equivalente a las dos terceras partes de dicha suma, esto es, en la cantidad de \$1'290,666.67 (un millón doscientos noventa mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100m.n.).

De tal suerte que si la quejosa ofreció como postura la cantidad de \$1'360,000.00 (un millón trescientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.), ello demuestra que dicho ofrecimiento se sujetó a lo dispuesto por el artículo 705, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, conforme al cual, **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, se fincará en él el remate sin más trámites.

Por consecuencia, no existe sustento legal para que la responsable sostenga que no debió fincarse el remate a favor de la quejosa, porque la cantidad que ofertó era menor a las dos terceras partes del precio inicial de \$2'420,000.00 (dos millones cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 m.n.), pues esta suma no es la que debe tomarse como base del remate, sino la que resulta de restar a la misma el veinte por ciento, según quedó explicado; de tal suerte que si la cantidad ofertada por la quejosa, incluso superó las dos terceras partes de la misma, no existe motivo para suspender el fincamiento, y al no haberlo considerado así la responsable, ello amerita conceder a **\*\*\*\*\***, el amparo y protección de la justicia federal.

**SÉPTMO. Efectos de la concesión.** En términos del artículo 77, de la Ley de Amparo, el efecto de la concesión es para que, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, **el Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado**, residente en esta ciudad, realice lo siguiente:



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

1.- Deje sin efectos la resolución de veintisiete de octubre de dos mil veinte, dictada en el toca 54/2020, en la que se revocó la diversa de cuatro de marzo de dos mil veinte, por la que la jueza responsable aprobó el remate en tercera almoneda, del inmueble afecto al expediente 34/2016, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Cumplimiento Forzoso del Reconocimiento de Adeudo, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

2.- Dikte una diversa en la que, al analizar los agravios de la apelante, considere inaplicable el artículo 705, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, pues se actualiza la hipótesis prevista en la fracción I de dicho numeral, ya que la postora aquí quejosa ofreció una cantidad superior a las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta.

Concesión que se hace extensiva a los actos atribuidos a la autoridad ejecutora, por no reclamarse por vicios propios, sino en la vía de consecuencia del acto atribuido a la ordenadora.

**OCTAVO.- Captura del fallo en el sistema Integral de Seguimiento de Expedientes.** En cumplimiento a lo dispuesto por el punto segundo del Acuerdo General 29/2007 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que determina el uso obligatorio del módulo de captura del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes, relativo a las sentencias dictadas en los tribunales de circuito y juzgados de Distrito, aprobado en sesión de ocho de agosto de dos mil siete, se ordena a la secretaría supervise que el analista jurídico encargado del aludido sistema capture la presente resolución y, a fin de corroborar que se llevó a cabo la anterior, agregue la constancia que así lo acredite al expediente en que se actúa."

--- Contra tal determinación, la C. \*\*\*\*\* , promovió amparo en revisión, radicándose ante el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimo Noveno Circuito, con sede en esta Ciudad, con el número 10/2022, el cual concluyó con la ejecutoria del once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023), cuyos puntos resolutivos a la letra dicen:

"PRIMERO.. Se confirma la sentencia recurrida.

SEGUNDO.- La justicia de la Unión ampara y protege a \*\*\*\*\* , en los términos precisados en la sentencia recurrida...."

---- **TERCERO.-** En acatamiento de la resolución dictada por la autoridad federal en el amparo indirecto citado, se deja sin efecto la sentencia número **48 (CUARENTA Y OCHO)**, de veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020), en el **toca 54/2020**, que constituye

el acto reclamado, para efecto de que esta autoridad, al analizar los agravios del apelante, **considere inaplicable el artículo 705 fracción II** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se actualiza la hipótesis prevista en la fracción I de dicho numeral, ya que la quejosa ofreció una cantidad superior a las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta. -----

--- **CUARTO:-** En las condiciones apuntadas, se analizan de nueva cuenta los conceptos de agravios expuestos por la parte apelante en su escrito electrónico del tres (03) de agosto de dos mil veinte (2020), visible a fojas de la 10 a la 16 del presente toca, y que a continuación se transcriben:

**“PRIMER AGRAVIO.-** Por infundada, la resolución recurrida contraviene lo dispuesto por los artículos 112 fracción V, 113, 115 en relación con los diversos 705 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en la Entidad, por las razones que mas adelante se expresarán:

La resolución materia del presente recurso de apelación resulta ser a todas luces infundada, por la inobservancia de lo establecido por los numerales antes invocados, ya que la misma dice:

**“- - - EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, A (04) CUATRO DE MARZO DEL AÑO (2020) DOS MIL VEINTE...”** (se transcribe).

Dicha resolución me causa agravio, toda vez que el artículo 705 DEL Código de procedimientos Civiles vigente en la Entidad, el cual a la letra dice:

**ARTICULO 705.-** (se transcribe).

Así las cosas, la postura ofrecida por la C. \*\*\*\*\* , fue la cantidad de \$1,360,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), importe éste que no cubre las dos terceras partes que señala el numeral 705 del ordenamiento civil antes mencionado, por lo tanto, la Juez resolutora, debió haber dado cumplimiento al numeral antes transcrito, debió haberle dado vista a mi representada dentro a efecto de que dentro del término de veinte días, procediera a pagar al acreedor o persona que mejorara la venta, circunstancia que no realizó, por lo que la resolución que por este medio se combate, resulta ser



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

TOCA 54/2020

13

infundada, por estar dictada en contravención al numeral antes transcrito, por lo que en el momento procesal oportuno, el Magistrado de la Sala que corresponda, deberá resolver el presente recurso, declarando procedente el mismo.

Por lo tanto, a su turno deberá de revocarse la sentencia apelada, en reparación de los agravios expresados...”

--- **QUINTO.-** Resulta infundado el agravio único expuesto por la autorizada de la parte demandada apelante, relativo a que en la resolución aprobatoria de remate, se violó en su perjuicio el artículo 705 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado. -----

--- Así se considera, porque en la especie, la fracción II del numeral que cita resulta inaplicable, siendo aplicable la fracción I del artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles vigente, en virtud de que se trata de un remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo, conforme a lo previsto por los artículos 702, 703, 704 y 705 fracción I, del Código Citado, que transcribió la autoridad federal en la ejecutoria que se cumplimenta y que se tienen en este acto por reproducidos literalmente, en obvio de innecesarias repeticiones. ---

--- Números que analizados en forma sistemática, y reiterando las consideraciones emitidas por la Autoridad Federal, permiten concluir: Que es postura legal para el remate en primera almoneda, la que cubra las dos terceras partes del avalúo; que si no hay postores, el ejecutante puede pedir que le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para el remate, o bien, que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del 20% (veinte por ciento), es decir, que en la segunda subasta, el precio para el remate es el del avalúo, menos el 20%; y que si en la segunda subasta hay postor, se sigue el mismo procedimiento para la primera; pero si no los hay, el ejecutante tiene tres alternativas: 1.- Pedir la adjudicación por las dos terceras partes del valor del bien,

que sirvió de base; 2.- que se le entreguen en administración los bienes para aplicar sus productos al pago de intereses, capital y costas; y 3.- que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo.

---- Es así, porque la especie, **se llevó a cabo el remate en tercera almoneda, sin sujeción a tipo conforme a lo ordenado por el artículo 705 del Código de Procedimientos Civiles**, el cual señala que 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 mas trámites; y que si no llegase a las dos terceras partes, con suspensión del fincamiento, se hará saber al deudor, para que dentro de los veinte (20) días siguientes pueda pagar al deudor, liberando los bienes, o presentar persona que mejore la postura. Transcurridos los veinte (20) días sin que el deudor haya pagado o traído mejor postor, se aprobará el remate. -----

--- Por lo que se concluye que en la tercera almoneda del procedimiento de remate, el postor puede pedir la adjudicación por una cantidad equivalente a las dos terceras partes del precio de segunda subasta. -----

--- Es así, porque consta en autos que el precio del remate en primera almoneda fue la cantidad de \$2'420,000.00 (dos millones cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), en la segunda almoneda, la base del remate será de \$1'936,000.00 (un millón novecientos treinta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional, que resulta de restar el 20%); en la tercera almoneda, el postor podía adjudicarse el bien por la cantidad equivalente a las dos terceras partes de dicha suma, es decir \$1,290,666.67 (un millón doscientos noventa mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 moneda nacional). -----



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

--- De tal suerte que si en la tercera almoneda (sin sujeción a tipo), la postora ofreció la cantidad de \$1,360,000.00 (Un millón trescientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), es indiscutible que se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del Código de Procedimientos Civiles, relativa a que si hubiera postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, y acepte las condiciones de la misma, se fincará en él el remate. -----

--- En las condiciones apuntadas, tomando en consideración **que la cantidad ofertada por la postora es superior a las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda almoneda**, se estima correcta aprobación del remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo, en favor de la C. \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , ubicada en el municipio de Madero, Tamaulipas, con superficie de 274.48 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 20.40 metros con solar 33; AL SUR: en 16.00 metros y 4.40 metros con fracción del solar 34; AL ESTE: en 16.00 metros con la calle Chihuahua, y AL OESTE: en 11.80 metros y 4.20 metros con fracción del solar 34, cuya titular es la C. \*\*\*\*\* , parte demandada en el juicio de origen.

-----  
--- Así, en términos de lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se confirma la resolución del cuatro (04) de marzo de dos mil veinte (2020), **que aprobó la diligencia de remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo**, dictada por la C. Jueza Cuarta de Primera Instancia Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 034/2016. -----

--- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, en virtud de que la resolución recurrida tiene calidad de auto, por lo que no se configura la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes. -----

--- Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 1o., 105, 112, 113, 114, 115, 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: -----

---- **PRIMERO.-** En estricto cumplimiento a la ejecutoria de amparo emitida el veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021), por el C. Juez Décimo Segundo de Distrito en el Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el amparo indirecto 1534/2020-IV, se deja sin efecto la resolución número **48 (CUARENTA Y OCHO)**, **dictada por esta autoridad el veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020)**, que constituyó el acto reclamado. -----

--- **SEGUNDO.-** Se declaran infundados los conceptos de agravio expuestos por la C. Lic. \*\*\*\*\* , autorizada de la parte demandada \*\*\*\*\* , contra de la resolución, del cuatro (04) de marzo de dos mil veinte (2020), que aprobó el remate en tercera almoneda sin sujeción a tipo, dictada por la C. Jueza Cuarta Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 0034/2016. -----

--- **TERCERO:-** Se confirma la resolución recurrida, a que alude el punto resolutivo anterior. -----

--- **CUARTO.-** No se hace especial condena, al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, conforme a lo establecido en la presente resolución. -----



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

TOCA 54/2020

17

--- **QUINTO.-** Comuníquese al Juzgado Décimo Segundo de Distrito, con residencia en esta ciudad, el cumplimiento otorgado a su ejecutoria de amparo, emitida el veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021), en el juicio de Amparo Indirecto número 1534/2020-IV. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** En su momento procesal oportuno, remítase copia de la presente resolución al juzgado de su procedencia, y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido. -----

---- Así lo resolvió y firma el C. 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 C. LIC. JOSE LUIS RICO CAZARES, quien autoriza y DA FE. -----

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado.

Lic. José Luis Rico Cázares.  
Secretario de Acuerdos.

---- Se publicó en lista CONSTE.-----  
--- L'MGM/L'JLRC/L'DASP./l'kelp.

***La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria  
Proyectista, adscrita a la SEPTIMA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este  
documento corresponde a una versión pública de la resolución***

***dictada el VIERNES, VEINTIUNO (21) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES (2023), por el MAGISTRADO MAURICIO GUERRA MARTINEZ, constante de 18 (dieciocho) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, de los terceros ajenos a la controversia, y datos de indentificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.***

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

Versión pública aprobada en Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.