



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

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

--- **SENTENCIA: 53 (CINCUENTA Y TRES).**

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 62/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado ***** , en contra de la resolución de catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), que Aprobó el Remate de Primera Almoneda y Adjudicación, dictado dentro del Expediente **1282/2012**, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por los ***** e ***** , en su carácter de Apoderados Generales Para Pleitos y Cobranzas del ***** , ***** , en contra de ***** , tramitado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con sede en Altamira, Tamaulipas; y,-----

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

--- **PRIMERO. Del fallo impugnado.** La interlocutoria apelada, concluyó con los siguientes puntos resolutive:

“PRIMERO. HA LUGAR A APROBAR la PRIMERA ALMONEDA celebrada en el presente juicio en fecha nueve de Febrero de dos mil veintitrés, por lo que se adjudica a favor de *** el inmueble objeto de la subasta ubicado en TERRENO URBANO, ***** , CON UNA SUPERFICIE DE ***** M2, CON LAS**

SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN *** METROS A COLINDAR CON EL LOTE NÚMERO *; AL SUR EN **** METROS MÁS LÍNEA CURVA DE **** METROS A COLINDAR CON CALLE *****; AL SUR EN ***** METROS A COLINDAR CON *****; AL PONIENTE CON ***** METROS A COLINDAR CON LOTE NÚMERO *.- INSCRITO EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, CON LOS SIGUIENTES DATOS: FINCA NÚMERO ***** DEL MUNICIPIO DE MADERO, TAMAULIPAS, CON UN VALOR PERICIAL DE \$***** (*****); en la cantidad de \$***** (*****) que corresponde a las dos terceras partes del valor comercial fijado por los peritos al bien inmueble rematado.**

SEGUNDO. En consecuencia, en términos del artículo 706 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, una vez que la presente resolución cause firmeza, requiérase a la parte demandada *** para que en el plazo de tres días otorgue la escritura de adjudicación correspondiente a favor de *****; apercibido que de no hacerlo éste Tribunal la otorgará en su rebeldía.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

--- SEGUNDO. Admisión del recurso. Notificada la interlocutoria cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, el demandado *****; interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en Ambos Efectos por auto



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

de seis (06) de marzo de dos mil veintitrés (2023). Esta Alzada admitió y calificó dicho recurso radicando el presente toca el siete (07) de junio de presente año. -----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y, -----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO. Competencia.** Esta Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2º, 3º fracción I, inciso b), 20 fracción I, 26, 27, y, 28 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO. Exposición de agravios.** El demandado ***** , mediante escrito de uno (01) de marzo de dos mil veintitrés (2023), expresó como agravios, lo que a continuación se transcribe:

“PRIMERO.- La resolución de fecha 14 de Febrero de 2023 aquí impugnada viola en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 1, 2, 108, 703 fracción VII, 708 y 709 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dicen:

ARTÍCULO 1º.- Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Tamaulipas y el procedimiento será de estricto derecho para los asuntos de carácter civil. En las cuestiones de orden familiar, y sin alterar el principio de igualdad

y equidad procesal entre las partes, el Juez suplirá de oficio sus deficiencias sobre la base de proteger el interés de la familia, mirando siempre por lo que más favorezca a los adultos mayores en estado de necesidad, menores e incapaces.

ARTÍCULO 2º.- La observancia de las normas procesales es de orden público. 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. Los actos procesales que en forma expresa y limitativa cita este Código como nulos de pleno Derecho, no será necesario que las partes los impugnen, amén que, el juez, de oficio, se abstendrá de tomarlos en cuenta.

ARTÍCULO 703.- 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 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.

ARTÍCULO 709.- El juez tendrá durante la tramitación de los remates el poder de resolver y



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

allanar cualquier dificultad que se presente.

En efecto, la resolución combatida violenta los principios del orden público y su dictado no es apegado a estricto derecho, pues violenta además los principios de congruencia, legalidad y debido proceso; en efecto, conforme a los artículos 1° y 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado las disposiciones de este código regirán en el Estado de Tamaulipas y el Procedimiento será de estricto derecho así como la observancia de las normas procesales ante los tribunales se estará a lo dispuesto por el código.

Ahora bien me causa agravio la contradicción y el razonamiento esgrimido por el A quo en referencia al artículo 703 fracción VII anteriormente citado, toda vez que declara como aprobado la audiencia de remate en primera almoneda celebrada el día 09 de Febrero del 2023, donde señala textualmente (SIC) “HA LUGAR A APROBAR la PRIMERA ALMONEDA a favor de **. *****” en el entendido de que se habrá de procederse al remate y no se admitirán nuevos postores.***

Acto seguido, y analizada lo que fue la postura del Juez al adjudicar el bien inmueble identificado como TERRENO URBANO, ** , CON UNA SUPERFICIE DE ***** M2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN ***** METROS A COLINDAR CON EL LOTE NÚMERO *; AL SUR EN ***** METROS MÁS LÍNEA CURVA DE ***** METROS A COLINDAR CON CALLE *****; AL SUR EN ***** METROS A***

COLINDAR CON ***; AL PONIENTE
CON ***** METROS A COLINDAR CON LOTE
NÚMERO *.- INSCRITO EN EL INSTITUTO
REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE
TAMAULIPAS, CON LOS SIGUIENTES DATOS:
FINCA NÚMERO *****, DEL MUNICIPIO DE
MADERO, TAMAULIPAS en virtud de que no
compareció postor alguno, transgredió en mi
perjuicio el precepto 703 fracción VII declarando
fincado el remate y adjudicado a favor de *****
***** ***, ***** en virtud de que no existe
ningún postor, así de manera infundada el juez
conocedor del asunto de primera instancia me
causa agravio ya que no sacó públicamente una
nueva subasta, con rebaja del ***, tal como lo
marca la Ley adjetiva del vigente en el Estado.
En ese orden de ideas el C. Juez de conocimiento
de primera instancia de este distrito judicial, debió
de darme la oportunidad en mi carácter de deudor
del juicio natural, de liberar mi bien o presentar un
mejor comprador, durante veinte días, de acuerdo
a la interpretación y lo dispuesto por el artículo
705 fracción III del propio ordenamiento en
comento razón por la cual me causa agravio de
imposible reparación toda vez que tengo derecho
a que el Juez A Quo me dé la procedencia de librar
mi finca o presentar un mejor postor, previo
resolver y aprobar el remate en primera almoneda
y al no haberlo hecho así, es que me causa
agravios violatorios de imposible reparación,
contraviniendo la normativa aplicable al caso**



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

concreto.

Para mayor abundamiento me permito transcribir el siguiente criterio jurisprudencial. ADJUDICACIÓN EN REMATE, AL ACREEDOR. VALIDEZ DE LA. El Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Distrito Federal, en la sección III del capítulo 5o., del título séptimo relacionado con la celebración de las almonedas, reglamenta tanto las actividades de los postores como las del ejecutante, y establece que en la primera subasta, si no concurren postores, el ejecutante puede solicitar la adjudicación por las dos terceras partes del precio de avalúo, o pedir segunda almoneda, en la cual el acreedor está capacitado de nuevo, para pedir la adjudicación por las dos terceras partes del ochenta por ciento del precio, o para recibir los bienes en administración, y si no opta por alguno de esos dos medios, puede provocar la tercera almoneda, sin sujeción a tipo, caso en el cual, si el postor ofrece cantidad inferior a las dos terceras partes del precio del inmueble que sirvió para la segunda almoneda, y el deudor, dentro de los veinte días siguientes, no liquida su adeudo, ni presenta persona alguna que mejore la postura, se aprobará el remate en los términos propuestos, y si la postura es admisible por el monto del precio, mas no en cuanto al modo de liquidarlo, el acreedor podrá pedir la adjudicación del inmueble, por las dos terceras partes del precio de la subasta. Si en la tercera subasta no se presenta postor alguno, el acreedor

puede pedir la adjudicación por una cantidad inferior a esas dos terceras partes, de la misma manera que cualquier postor podría ofrecer una cantidad menor de dicho límite, pero esta solicitud así como la postura en su caso, sólo puede aprobarse después de dar oportunidad al deudor, de liberar sus bienes o presentar mejor comprador, durante veinte días, interpretación que no es contraria a lo dispuesto por el artículo 586 del propio ordenamiento, porque este precepto supone la existencia de una postura que satisface las dos terceras partes del precio, con la modalidad de no ser de contado o de alterar alguna otra condición, sin que tampoco valga en contrario, lo dispuesto por la fracción VI del artículo 596, porque rige para un evento en que no se ha llegado a la tercera almoneda; cuando en esta última subasta no hay postura alguna, el acreedor debe encontrarse en situación de adquirir la cosa objeto de la almoneda, en iguales condiciones que cualquier postor extraño, y por lo tanto puede pedir su adjudicación en pago, por la cantidad que le parezca bien, aun cuando sea inferior a las dos terceras partes del precio base de la segunda subasta, con la reserva arriba indicada; pues nada hace pensar que el sistema de la ley tenga el propósito de exigir forzosamente, que el acreedor pague las dos terceras partes, y por el contrario, si el artículo 575 permite al ejecutante tomar parte en la subasta y mejorar las posturas, lo coloca, en cuanto al precio que puede



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

ofrecer, en las mismas condiciones que cualquier otro licitante; de otra manera el acreedor quedaría colocado en una situación inferior a la de los postores, lo que no tiene explicación jurídica, a más de que debe tenerse en cuenta que si en la segunda almoneda no se presentare postor, interesándose por el inmueble, y el acreedor ofreciere solamente una cantidad inferior a las dos terceras partes del precio, de admitirse que no debe aceptarse tal proposición, quedaría sin solución la diligencia de almoneda, con los consiguientes perjuicios para ambas partes. Amparo civil en revisión 7205/35. Lalle viuda de Coq Julia. 2 de agosto de 1937. Mayoría de tres votos. Disidentes: Alfonso Pérez Gasga y Sabino M. Olea. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Ahora bien, por cuanto hace al numeral 708 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, establece que el deudor puede liberar sus bienes sujetos al procedimiento de remate, si paga principal y costas antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación, porque después, la venta es irrevocable. De la interpretación armónica de este precepto con los artículos 702 y 703 del mismo ordenamiento, se infiere que tal irrevocabilidad sólo existe hasta que el juez aprueba el remate, según criterio adoptado en este sentido por la Suprema Corte de Justicia; de tal manera que aun cuando ya se haya efectuado el fincamiento del remate al mejor

postor en los términos del artículo 702 o la adjudicación al rematante conforme al artículo 703 fracción VII del referido código, los bienes pueden ser liberados en la forma antes referida si no se ha aprobado el remate. Por lo que en ningún momento el juez a quo tomó en cuenta si el suscrito apelante desea librar el bien inmueble materia del juicio natural, en concepto el juez de origen debió de darme la intervención correspondiente, a fin de respetar el derecho que le confiere el artículo 708 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

Así mismo para mayor abundamiento me permito exhibir el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

REMATE JUDICIAL, LA LIBERACIÓN DE BIENES SOLO PUEDE HACERSE ANTES DE FINCARSE EL.

- El artículo 571 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal establece: "Antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas. Después de fincado quedará la venta irrevocable". Este precepto prohíbe liberar los bienes del deudor luego de consumado el remate, porque la declaración de fincado el remate es el acto jurisdiccional que legalmente concluye la almoneda, adjudicando al mejor postor la propiedad de los bienes rematados y en ausencia de postores al acreedor, en términos del artículo 582 del citado código. Aunque después de fincado



GUBIERNOS DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

el remate si el comprador no consignare el precio en el plazo que el Juez señale, o por su culpa dejare de tener efecto la venta judicial, ésta quedará en consecuencia revocada conforme al segundo párrafo del artículo 588 del propio ordenamiento, es claro que la transmisión de dominio se efectúa al fincarse el remate o al hacerse la adjudicación y no cuando surte efectos el auto en que se aprueba el remate, ya que si bien es verdad que la declaratoria de fincado el remate o adjudicación al acreedor del inmueble está sujeta a su aprobación posterior para dar firmeza y confirmar la legalidad del mismo, también lo es que al causar estado el auto aprobatorio los efectos se retrotraen al momento de fincarse el remate. Ahora bien, considerando que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad y que la venta de cosa ajena es nula, según lo previenen los artículos 2269 y 2270 del Código Civil del Distrito Federal, el contrato de promesa de venta celebrado respecto de un bien cuando ya se ha fincado en remate judicial a favor de terceros carece de validez por ser imposible su cumplimiento, porque aun cuando el artículo 2272 del referido código sustantivo establece que la venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida, este precepto legal no tiene aplicación cuando el bien ha sido rematado. Amparo directo 7339/81.-Maximiliano Tapia Reyes.-6 de octubre de 1982.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Raúl Lozano Ramírez. Secretario: Agustín Ramón

Hernández Rodríguez.

SEGUNDO.- *La resolución de fecha 14 de Febrero de 2023 aquí impugnada viola en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 108 del Código de Procedimientos Civiles, 14 y 16 Constitucional que a la letra dicen:*

ARTÍCULO 108.- *Los autos contendrán una breve exposición de los hechos y con fundamento legal se resolverá el punto controvertido.*

ARTÍCULO 14.- *A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.*

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

ARTÍCULO 16. *Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y*



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo. Toda persona tiene derecho a la protección de sus datos personales, al acceso, rectificación y cancelación de los mismos, así como a manifestar su oposición, en los términos que fije la ley, la cual establecerá los supuestos de excepción a los principios que rijan el tratamiento de datos, por razones de seguridad nacional, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.

En efecto, la resolución que se combate conculca en mi perjuicio lo establecido en los preceptos señalados toda vez que el A quo no examinó correctamente si se cumplieron los requisitos previos para la celebración de la audiencia de remate y demás reglas del procedimiento del TÍTULO DÉCIMO PRIMERO EJECUCIÓN FORZOSA, Capítulo III VENTAS Y REMATES JUDICIALES, motivo por el cual la resolución de fecha 05 de Abril de 2019 referente a la aprobación de remate en primera almoneda carece de fundamentación, motivación e interpretación jurídica de la ley de la materia, en consecuencia me causa agravio de imposible reparación, lo cual deberá tomar en cuenta el Juez Ad quem para decretar procedente el presente recurso de apelación y deberá dictar una nueva resolución en

la cual no procede aprobar el remate en primera almoneda celebrado el día 09 de Febrero del 2023.

RESOLUCIONES JURISDICCIONALES.

CARACTERÍSTICAS QUE DETERMINAN SI CUMPLEN CON UNA ADECUADA

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. Dentro de los

diversos derechos y garantías consagrados por la

Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, destaca la garantía de legalidad,

prevista en su artículo 16, la cual consiste en la

obligación que tiene la autoridad de fundar y

motivar todo acto de molestia que se dirija a los

particulares. En este sentido, la Suprema Corte de

Justicia de la Nación sostiene que el cumplimiento

de aquélla se verifica de manera distinta

tratándose de actos administrativos y de

resoluciones jurisdiccionales, pues éstas la

observan sin necesidad de invocar expresamente

el o los preceptos que las fundan, cuando de ellas

se advierte con claridad el artículo en que se basa

la decisión. Como complemento de lo anterior,

debe tenerse en cuenta que las resoluciones

jurisdiccionales presuponen un conflicto o litis

entre las partes, en el cual el demandante

establece sus pretensiones, apoyándose en

determinados hechos o circunstancias y razones

de derecho, y el demandado lo objeta mediante

defensas y excepciones, lo que obliga al juzgador

a decidir las controversias sometidas a su

conocimiento, analizando todos y cada uno de los

argumentos aducidos por las partes, de forma que



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

se condene o absuelva al demandado. Para llegar a esta conclusión, el juzgador debe motivar su determinación expresando las razones normativas que informen de lo decidido –ratio decidendi–, es decir, el razonamiento o principio normativo aplicable al caso que da respuesta a la quaestio iuris, en el entendido de que el razonamiento jurídico- práctico, pretende dar respuestas a preguntas o problemas acerca de lo que, en un caso determinado es debido hacer u omitir, con base en lo que dispone el ordenamiento jurídico. Por otra parte, la obligación a cargo de los órganos jurisdiccionales de motivar sus resoluciones no únicamente implica expresar argumentos explicativos del porqué se llegó a una decisión concreta, sino también demostrar que esa decisión no es arbitraria, al incorporar en ella el marco normativo aplicable, los problemas jurídicos planteados, la exposición concreta de los hechos jurídicamente relevantes, probados y las circunstancias particulares consideradas para resolver. Consecuentemente, para determinar si una resolución jurisdiccional cumple con una adecuada fundamentación y motivación, los razonamientos judiciales utilizados deben justificar la racionalidad de la decisión, con el fin de dar certeza a los gobernados a quienes se dirigen del porqué se llegó a una conclusión y la razón por la cual es la más acertada, en tanto: (i) permiten resolver el problema planteado, (ii) responden a los elementos de hecho y de derecho

relevantes para el caso, y (iii) muestran si la decisión es consistente respecto de las premisas dadas, con argumentos razonables.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 67/2018. José Roig Morán. 12 de julio de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Aideé Pineda Núñez. Esta tesis se publicó el viernes 19 de octubre de 2018 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En ese orden de ideas la resolución que se combate viola en mi perjuicio lo dispuesto en el artículo 108 del Código Adjetivo Civil del Estado, que establece que el procedimiento, autos, sentencias y resoluciones serán de estricto derecho y que impone al juzgador la obligación de fundar y motivar sus autos, en virtud de que la resolución de fecha 14 de Febrero de 2023, se omite expresar las causas, motivos y circunstancias en los que se basó el a quo para emitir la misma, así mismo violando en mi detrimento los derechos fundamentales de legalidad y certeza jurídica establecidos en los artículos 14 y 16 Constitucional Federal al no fundar y motivar debidamente la resolución que emite.

TERCERO.- *La resolución sobre la aprobación del remate en primera almoneda de fecha 14 de Febrero de 2023 aquí impugnada viola en mi perjuicio lo dispuesto por el artículo 27 fracción V*



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

Constitucional que a la letra dicen:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

En mérito de lo anterior, dada la redacción del precepto, y el contenido de las diversas disposiciones que integran la Constitución General de la República, resulta necesario verificar la prohibición para las instituciones de crédito de adquirir por cualquier título, bienes raíces, con excepción de: los necesarios para establecer sus oficinas o dependencias, y los que transitoriamente y previo permiso de la Secretaría de Hacienda, tuviera que adjudicarse o recibir al cobrar sus créditos, o al ejercitar los derechos que les confieran las operaciones que lleven a término. En consecuencia solicito que este H. TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DEL ESTADO, revoque la resolución combatida de fecha 14 de febrero de 2023 a fin de reponer el proceso en cuanto al

remate del bien inmueble descrito con anterioridad y se llegue al caso concreto lógico-jurídico que establece los artículos 703 fracción VII, 708 y 709 del Código de Procedimientos Civiles.

TESTIMONIO DE APELACIÓN:

De conformidad con el artículo 939 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se señalan como constancias para integrar el testimonio de apelación, todas y cada una de las actuaciones del juicio especial hipotecario 1282/2019 del índice del Juzgado Segundo de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, el escrito donde se promovió la ejecución forzosa así como los peritajes rendidos por los peritos Arq. *** y la Arq. ***** y los documentos exhibidos por la parte actora, la audiencia de fecha 09 de febrero de 2023 y la resolución impugnada de fecha 14 de febrero de 2023....”**

--- **TERCERO. Estudio.** Dichos los motivos de inconformidad expresados por el demandado *****, resultan **infundados** los dos primeros e **inoperante** el tercero, para revocar o modificar la Resolución que Aprobó el Remate de Primera Almoneda y Adjudicación.-----

--- Previo al estudio de los alegatos hechos valer por dicho demandado *****, resulta necesario precisar que de un estudio e interpretación sistematizada lógica y jurídica de los dispositivos legales 1°, 2°, 4°, 5°, 40, 41, 44, 45, 108,



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

109, 533, 701, 702, 703, 704, 706, 708 y 709 del Código de Procedimientos Civiles, respecto al tema se advierte y destaca, que para preparar, diligenciar y realizar el desahogo del remate en el presente asunto, es necesario de que el juzgador se cerciore de que el dicha diligencia de Remate haya sido anunciada correcta legalmente, cumpliéndose los requisitos y reglas a que se refieren dichas normas jurídicas, mismos que rigen también la debida preparación del Remate; ya que las disposiciones legales que rigen el procedimiento en el Estado, respecto a su aplicación en materia civil, como es el caso, se aplicarán sin alterar el principio de igualdad y equidad procesal entre las partes, debiendo observarse por ser de orden público la tramitación y resolución de los asuntos, sin que por acuerdo de los interesados se pueda alterar o modificar las demás normas esenciales del procedimiento.-----

--- Sin embargo, la iniciativa del procedimiento queda reservada a las partes, sin perjuicio de la actividad que las partes deban desplegar, siempre que no sean calificadas como frívolas o maliciosas en relación con el asunto que se ventila; dicha actividad sólo la puede inciar quien tenga la capacidad para comparecer a juicio con interés jurídico para que la autoridad judicial declare, constituya o extinga un derecho, o imponga una condena, como lo son el propio

interesado o sus abogados con sujeción estricta a las prevenciones de la ley, y sin privarse a las partes de los derechos que les corresponden, ni liberarlas de las cargas procesales que tengan que asumir, sino cuando lo autorice expresamente la ley; en el entendido de que los autos contendrán una breve exposición de los hechos, lo que en su momento se resolverá fundando y motivando el punto controvertido a través de la sentencia que se sujetarán conforme a su forma, contenido y efectos establecidos en la propia ley.-----

--- Asimismo, se establece que cuando se trate como en el caso de un juicio hipotecario, se debe tomar en cuenta que la cédula hipotecaria queda sujeta al juicio hipotecario, la cual se expedirá por quintuplicado, enviándose dos tantos a la oficina del Registro Público de la Propiedad para su inscripción, una copia se quedará en el Registro, otra con la anotación de inscripción se agregará a los autos; un ejemplar se entregará al actor, otra al demandado; y la última para su publicación en un periódico local.-----

--- De lo cual, cuando se trate de un remate judicial de inmuebles, el mismo se preparará así, antes de ordenarse su venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble, debiendo de citar a los acreedores



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

que aparezcan en el certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, quienes tendrán derecho anotar a su costa un perito que realice un avalúo para intervenir en el acto del remate y hacer al juez las observaciones que estime oportunas de ser necesario y en su caso recurrir el auto que aprueba el remate; por lo que 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, debiéndose anunciar el remate y durante éste, 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.-----

--- Siendo así, que para el remate judicial de inmuebles deben aplicarse las reglas consistentes en 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 remate; para ello, el postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató mediante el depósito en la Tesorería General del Estado o, en su defecto, en la Oficina Fiscal del Estado del lugar, a disposición del juzgador.-----

--- Sin soslayar, que también el ejecutante podrá tomar

parte en la subasta, y mejorar las posturas que se hicieren,
sin necesidad de consignar el depósito, para lo cual en dicha diligencia de remate el juzgador se cerciorará de que el remate fue anunciado en forma legal, y que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores, por lo que el día del remate, a la hora señalada, pasará el juez o secretario lista de los postores que se hubieren presentado, y una vez concluido lo anterior, el juez declarará que habrá de procederse al remate, pudiéndolo declarar fincado el remate dentro de los tres días siguientes dictando un auto en el que resolverá si procede o no el remate, y en caso de proceder el remate, por resolución judicial se mandará otorgar la correspondiente escritura de adjudicación en favor del comprador, y la entrega de bienes rematados, pero si no hay 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.-----

--- Por ello, el juzgador dentro de los tres días que sigan a la fecha del remate, dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no la almoneda, por lo que en caso de aprobarse el remate, ordenará el otorgamiento de la



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

escritura de adjudicación de los bienes, previniendo en su caso al comprador que consigne ante él, el precio del remate; debiéndole hacer saber el juzgador al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, ejecutante o interesado, apercibiéndolo de que de no hacerlo, él lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así; siendo importante tomar en cuenta que mientras no se otorgue la escritura de adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando la deuda principal y sus costas, así como los gastos de la almoneda, de lo contrario la venta será irrevocable.-----

--- Por lo que en ese orden de ideas, como se dijo, los motivos de inconformidad vertidos por el demandado inconforme ***** , conforme a la causa de pedir, resultan **infundados** los dos primeros y el Tercero **inoperante**.-----

--- Así se estima inicialmente, porque el **Primer Agravio** hecho valer por el recurrente *****s, lo hace consistir en que el juez de origen, vulneró en su perjuicio los principios de orden público y de estricto derecho, al haber celebrado y aprobado el remate del inmueble materia del litigio mediante Subasta Pública de Remate en Primera Almoneda a favor del ***** , *****, **al no haber comparecido postor legal alguno**, sin darle oportunidad

a una nueva Subasta Pública de Remate en Segunda Almoneda con rebaja del *** (*****) como deudor,

a fin de librar o presentar un mejor postor durante los veinte días como lo establece el artículo 705 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, antes de Resolver y Aprobar en Primera Almoneda el Remate y Adjudicación del inmueble objeto de la litis, sin tomar tampoco en cuenta el juzgador, que desea dicho inconforme librar o liberar el mencionado dicho bien inmueble conforme al artículo 708 del citado ordenamiento legal.-----

--- Dicho motivo de inconformidad resulta **infundado**.-----

--- Es así, porque dicho inconforme hace una incorrecta interpretación y adecuación de lo que dispone la fracción III del artículo 705 del Código Procesal Civil, en relación con el numeral 704 de dicho cuerpo normativo, pues de autos del presente conflicto ni siquiera se advierte que se haya intentado practicarse una Segunda Subasta Pública de Remate en Segunda Almoneda; para lo cual es conveniente precisar lo que establecen literalmente ambos dispositivos legales, como a continuación se transcriben:

“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 *** de la tasación. La segunda subasta se anunciará y**



GUBIERNOS DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

celebrará en igual forma que la anterior."

"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 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;

..."

--- Con lo anterior, queda mas que claro que tal hipótesis no encuadra ni se adecúa en la hipótesis de la Primera Almoneda de Remate en Subasta Pública, pues en el caso que nos ocupa, dicha Primera Almoneda se realizó el **nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023)** en que se desahogó la mencionada Audiencia de Remate en Primera Almoneda, en la que al no haber postor legal alguno, el Licenciado ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del "***** , *****",

quien además de haberlo solicitado por escrito previo a la celebración de la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, al finalizar la citada audiencia en el uso de la voz manifestó que ***rarificaba dicho escrito de fecha nueve (09) de febrero del presente año*** en el que solicitó que en caso de que no existiera postor legal alguno que se interesara en dicha Subasta Pública de Remate, se le adjudicara el bien inmueble rematado en Primera Almoneda a favor de su representado "*****., *****".---

--- Por lo que en atención a ello, y toda vez que no hubo postor legal interesado en la Subasta de Remate en Primera Almoneda, una vez reunidos los requisitos y reglas establecidas tomadas en cuenta por el juzgador fue que Aprobó el Remate y Adjudicación del bien inmueble materia de la litis el catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), motivo de la presente apelación de conformidad con los preceptos legales 701, 702, 703 y 706 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Apoyan y orientan las consideraciones que anteceden, la **Jurisprudencia de la Décima Época** y la **Tesis Aislada de la Novenas Época de Registro digital 160108 y 194275**, de rubro y texto siguientes:

“REMATE. LAS ETAPAS DE QUE CONSTA LA AUDIENCIA DEBEN REALIZARSE EN UNA SOLA



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

DILIGENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 550, 551, 567 y 570 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco se concluye que el fincamiento y la adjudicación de los bienes son actos que perfeccionan al remate, en virtud de que atribuyen la propiedad de los bienes al mejor postor o al acreedor ejecutante, pero esos procedimientos deben llevarse a cabo en un solo acto, tanto la aprobación de la postura, el fincamiento del remate y la adjudicación de los bienes materia de él, sin dividirse; pues son precisamente el fincamiento del remate y la adjudicación los elementos esenciales de toda venta judicial, de suerte que si en la audiencia respectiva el Juez omite declararlo fincado, entonces no existe este acto y, por tanto, no nace derecho alguno en favor del postor; además de que, por otra parte, no existe precepto legal alguno que permita que las etapas de que consta la audiencia de remate puedan dividirse en dos actos; y,

“REMATE DE BIENES INMUEBLES. LA SOLICITUD DE LA ADJUDICACIÓN POR PARTE DEL EJECUTANTE, DEBE HACERSE EN LA DILIGENCIA DE REMATE, Y NO EN FECHA POSTERIOR.

Tratándose del remate de bienes inmuebles, el Código de Comercio en el artículo 1412, sólo determina que si no se presentara algún postor, el acreedor podrá pedir la adjudicación en el precio que ahí mismo se indica; sin embargo, no precisa el momento en que debe realizar tal conducta. Por tanto, para precisar tal supuesto, no debe acudirse al término genérico que se

señala para la práctica de algún acto procesal o para el ejercicio de algún derecho, de tres días conforme al artículo 1079, fracción VI del mismo ordenamiento legal "para todos los demás casos", sino que como lo previene el artículo 1054 del mismo cuerpo normativo, deben aplicarse supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles local, el cual en sus artículos 601, 603 y 621 establecen que las posturas deben hacerse dentro de los diez días siguientes a la última notificación, venciendo el término a las doce horas del décimo día; que llegado ese momento, el Juez deberá resolver todas las cuestiones surgidas con motivo del remate, y en ese mismo acto declarar en favor de quién se finca éste; siendo que en cualquier almoneda, si no hay postor, el acreedor tiene derecho a pedir que se le adjudiquen los bienes en la forma y términos previstos por la ley. Lo anterior permite concluir que si el ejecutante desea pedir la adjudicación del bien que se remata, debe solicitarlo en la misma diligencia de remate, y no en fecha posterior, porque de no ser así, se dejaría al ejecutado en estado de incertidumbre, al no saber si el ejecutante, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que debió celebrarse el remate, solicitará su adjudicación o si por el contrario deba convocarse a otra almoneda, lo cual debe resolverse el mismo día señalado para que tenga lugar el remate, por la aplicación supletoria de la legislación procesal local."

--- Ahora bien, por lo que hace la inconformidad relativa a que el juzgador no le dio la oportunidad de librar su bien inmueble objeto de la Subasta de Remate Primera



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

Almoneda en el presente litigio en términos del artículo 708 del Código Procesal Civil, la cual también es infundada e improcedente, toda vez que si tuviera el interés personal y jurídico de liberar o librar su bien inmueble rematado desde ese día catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), en que se Aprobó y Adjudicó el Remate en Primera Almoneda, al día uno (01) de marzo del presente año, a la actual fecha, han transcurrido más de sesenta (60) días hábiles de haber interpuesto el recurso de apelación, para así poder tener la certeza jurídica que dicho apelante **como deudor haya procurado o intentado antes de que se otorgue la escritura de adjudicación cubrir o pagar la suerte principal, costas del juicio principal y gastos de la almoneda para liberar y dejar sin efecto dicha adjudicación del bien inmueble materia de la presente controversia**, lo cual de autos no se advierte que haya realizado de manera judicial o extrajudicial; lo que por ende, trae consigo un reconocimiento y aceptación del auto apelado, al consentir voluntaria y tácitamente tal actuación y resolución combatida por el juez de origen; de ahí lo **infundado** del alegato en cuestión.-----
--- Apoya la anterior consideración, la **Jurisprudencia** de la **Novena Época**, con **Registro Digital 176608**, de rubro y texto que dice:

"ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz."

--- Además de lo anterior, debe de tomarse en cuenta en el presente litigio que por así establecerlo expresamente la ley en sus dispositivos legales 703 fracción VII y 709 del Código Procesal Civil, el actor del juicio esta facultado libremente y a su arbitrio para que en caso de que no haya postores o interesados en la Subasta Pública de Remate en Primera Almoneda como en el presente caso sucedió, al haber solicitado la Adjudicación en Primera Almoneda de Remate, el bien inmueble por las dos terceras partes del precio que sirvió de base para dicho remate, como lo hizo el actor del juicio, ya que en caso de existir en ese momento alguna inconformidad o dificultad, el juzgador podrá resolver lo conducente conforme a derecho.-----

--- Debiéndose tomar también en cuenta, que al tratarse el presente asunto de carácter civil, como lo es el Juicio Hipotecario; por ende y conforme a la ley, al ser su estudio



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

y análisis de estricto derecho, imposibilita a este Órgano Jurisdiccional actuar oficiosamente para suplir las deficiencias en que incurrió o que tuvo el demandado apelante, al no haber tenido el interés personal o jurídico de asistir y participar haciendo lo conducente durante o después de la Audiencia de Subasta Pública de Remate en Primera Almoneda del bien inmueble objeto del conflicto, o en su caso solicitar por escrito durante o una vez terminada dicha diligencia de remate o dentro del término legal cubrir el Pago del Remate de Primera Almoneda mediante el respectivo Deposito para poder Librar del Remate y Adjudicación y Liberar la Hipoteca que le afecta la propiedad del bien inmueble materia de la presente controversia, por lo que debe soportar las consecuencias jurídicas de la resolución impugnada.-----

--- Pues de actuar y suplir oficiosamente tales aspectos el Órgano Jurisdiccional, se estaría vulnerando e infringiendo ilegalmente en perjuicio de las partes el principio de equilibrio de igualdad de las partes conforme a lo establecido en los artículos 1°, 2°, 4° y 7° del Código Procesal Civil, por no respetar y salvaguardar procesalmente los derechos de las partes en el proceso, al ser como se dijo, el presente litigio de carácter civil, en el que la observancia de las normas jurídicas y procesales

son de orden público y el impulso procesal es obligación de las partes del juicio, de ahí del porque se confirma lo **infundado** del motivo de inconformidad aquí analizado.-----

--- Por lo que respecta al **Segundo Motivo de Inconformidad** hecho valer por el disconforme, respecto a que el juzgador para resolver como lo hizo, no examinó si se cumplieron los requisitos y reglas para la celebración de la audiencia de remate de catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), por carecer de fundamentación, motivación e interpretación jurídica la Aprobación del Remate en Primera Almoneda vulnerando con ello según el inconforme el precepto legal 108 del Código Adjetivo Civil y con ello, los artículos 14 y 16 Constitucionales, al imponerle al juzgador la obligación de fundar y motivar actuaciones.-----

--- Tal disenso resulta también **infundado**.-----

--- Así se considera, en virtud de que no es verdad lo que refiere el apelante, ya que de un análisis exhaustivo tanto del expediente principal compuesto de dos Tomos, de la Resolución Apelada y de la preparación y desahogo de dicha Audiencia de celebración de remate de catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), y Aprobación del Remate en Primera Almoneda, se advierte y destaca que el juzgador si cumplió cabalmente con los requisitos y reglas



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

necesarias para dicha preparación y desahogo de remate en términos de los dispositivos legales 108, 533, 701, 702, 703, 706 y 708 del Código de Procedimientos Civiles, al ser diligente como Director del Proceso en preparar correcta y acertadamente el procedimiento legal necesario.-----

--- Lo anterior, toda vez que una vez que el demandado hizo caso omiso en cumplir voluntariamente con la sentencia condenatoria de veintidós de abril de dos mil veintiuno (2021), visible en las **páginas 239 a la 247 del expediente principal Tomo I**, misma que fue confirmada dentro del Toca 259/2021, en fecha seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021), como obra a **fojas 265 a la 278 de dicho expediente principal Tomo I**, por lo que seguido por sus demás trámites a petición del actor del juicio y ante la negativa de cumplir el demandado con la mencionada Resolución de Segunda Instancia; por Auto de veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022), se tuvo al representante legal de la actora en Vía Ejecución de Sentencia designando Perito de su intención, ordenándose dar vista al demandado por el término legal de tres días designe perito de su parte, con el apercibimiento que de no hacerlo el Tribunal lo designaría en su rebeldía, localizable en las **fojas 299 a la 300 del expediente principal Tomo I**, siendo así como el perito Arquitecto ***** , acepto y

protestó el cargo conferido, exhibiendo el mismo el treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022), visibles en las **páginas 302 a la 321 del expediente Principal Tomo I.**---

--- Por lo que al no designar el demandado perito valuador de su parte, a petición de la parte actora, mediante Auto de uno (01) de julio de dos mil veintidós (2022), el juzgador designó Perito Valuador Oficial en rebeldía del demandado a la Arquitecta *********, quien después de aceptar y protestar el cargo conferido, presentó su dictamen pericial de avalúo, recibido en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles, el ocho (08) de agosto de dos mil veintidós (2022), tal como consta en las **fojas 333, 334, 347 a la 349; y 355 a la 368 del expediente natural Tomo I.**-----

--- Tomando en cuenta el juzgador que mediante escrito de veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022) el Licenciado *********, en su carácter de representante legal del actor del juicio exhibió el certificado de catorce (14) de Mayo de dos mil veintidós (2022), expedido por el Instituto Registral y Catastral del inmueble materia del asunto con la inscripción de la cédula hipotecaria, sin que se observe acreedor que citar, adjuntando a la vez la publicación de la cédula hipotecaria en el Periódico Local **“*****”** efectuada el veintiocho de Junio de dos mil



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

veintidós como consta en las **fojas 336 a la 342 del expediente principal Tomo I.**-----

--- Fue a sí como a petición de dicho representante legal de la actora, el juzgador mediante Auto de veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022), ordenó sacar a remate en Primera Almoneda el bien inmueble materia del litigio para el ***día nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023) a las diez (10) horas con treinta (30) minutos***, mediante Videoconferencia, convocando postores mediante la publicación de Edictos por Dos Veces en Siete Días en el Periódico Oficial del Estado y el de mayor circulación que comprende Tampico, Madero y Altamira, así como en la Oficina Fiscal de Ciudad Madero, Tamaulipas, citando como postura legal la cantidad que cubra las dos terceras partes del valor pericial del inmueble sacado en remate por la cantidad de \$***** (*****), como obra a **fojas 402 y 403 del expediente principal**

Tomo II.-----

--- Lo que surtió efectos, una vez que se hicieron las publicaciones de remate en los edictos correspondientes, unos en el Periódico de Mayor Circulación de "*****" los días *veinte (20) y veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)*; otros edictos de remate publicados en el **Periódico Oficial del Estado** los días *veinticuatro (24) y*

treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023); y los otros dos en la Oficina Fiscal en Ciudad Madero, Tamaulipas, publicados los edictos de remate los días trece (13) y veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023), visibles en las **páginas 420 y 421; 422 la 427; y de la 430 a la 439 del expediente de origen Tomo II.**-----

--- Fue así como previo a la Audiencia de Remate en Primera Almoneda a desahogarse ese día **nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023) a las diez (10) horas con treinta (30) minutos**, el Licenciado *********, en su carácter de representante legal del actor, mediante escrito recibido en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles el día **nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023) a las nueve (09) horas, con uno (01) minuto con dos (02) segundos**, solicitó al juzgador en términos de los artículos 703 y 704 del Código Procesal Civil, que en caso de que no comparezca a dicha diligencia de remate postor alguno, **se adjudique a su representado el bien inmueble sujeto a Remate por la Postura Legal de las dos terceras partes del valor del avalúo que sirve de base para el remate por la cantidad de \$***** (*****);** lo cual ese mismo día (9 de febrero de 2023) se acordó de conformidad entre otras disposiciones legales, "tenerlo por haciendo las manifestaciones a que se contrae en



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

los términos que detalla en el ocurso de cuenta, y de enterado de su contenido agréguese a los autos para debida constancia legal; en consecuencia, y respecto a su petición, en la fecha y hora programada para la Audiencia que precisa se le tendrá en cuenta dicho ocurso con el que comparece a la misma y se proveerá al respecto lo que corresponda en derecho", como consta jurídicamente en las **fojas 441 a la 443 del expediente natural Tomo II.**-----

--- Así fue como a la hora de ese día nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023) a las diez (10) horas con treinta (30) minutos, se desahogó mediante videoconferencia la Audiencia Pública de Remate en Primera Almoneda, en la que se hizo constar la comparecencia del Licenciado ***** con la personalidad acreditada en autos, ordenando el juzgador tener por abierta la audiencia con la comparecencia de la parte actora, quien ya había comparecido antes de la Audiencia de Remate, y una vez revisados los autos del expediente y cerciorado el juzgador de las publicaciones realizadas en los Periódicos Oficial del Estado y del de Mayor Circulación y los de la Oficina Fiscal en Ciudad Madero, Tamaulipas, así como cumplidos los requisitos previos para el remate, de los que se destacaron los avalúos periciales y sin que haya

comparecido postor legal alguno interesado a participar en la Primera Almoneda.-----

--- Por lo que consecuentemente, el juzgador en términos del artículo 703 fracción II del Código Procesal Civil concedió media hora de espera para admitir en su caso, postores que desearan participar en la Audiencia de Remate, por lo que transcurrida la media hora sin haber postores a la diligencia, se tuvo a la parte actora Ratificando su escrito de nueve (09) de Febrero del presente año, en el que solicitó se adjudique el bien inmueble sujeto a Remate por la Postura Legal de las dos terceras partes de la propiedad a su representada, quedando el expediente para dictar la resolución correspondiente sobre si se aprueba o no dicho remate del bien inmueble materia del litigio conforme al artículo 706 de Código de Procedimientos Civiles.-----

--- De lo que como se dijo, se advierte de manera clara y convincente de explorado derecho, que el juzgador contrario a lo aceverado por el disidente, para resolver como lo hizo respecto a la preparación y desahogo de la diligencia de Remate en Primera Almoneda, aunadamente con la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, observó, analizó y constató que dicha preparación del procedimiento con los requisitos y reglas establecidas en la



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

ley de la materia, juzgador si cumplió cabalmente como director del proceso con los requisitos y reglas necesarias establecidas para dicha preparación y desahogo de remate de manera congruente, fundada y motivada en términos de los dispositivos legales 701, 702, 703 y 706 del Código Procesal Civil.-----

--- Apoyan y orientan los razonamientos antes señalados, la **Jurisprudencia de la Primera Sala y Tesis Aislada**, ambas de la **Novenas Época de Registro digital 188116 y 180801**, de rubro y texto que dicen:

“REMATE DE BIENES EMBARGADOS. EL DEUDOR PODRÁ LIBERARLOS ANTES DEL FINCAMIENTO DE AQUÉL, SIEMPRE QUE CUBRA LA SUERTE PRINCIPAL, LOS INTERESES Y LAS COSTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *El artículo 557 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, vigente hasta antes de las reformas publicadas en el Periódico Oficial de la entidad el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, que establece que antes de fincarse el remate o declararse la adjudicación, el deudor podrá liberar sus bienes pagando principal y costas, debe interpretarse en el sentido de que dentro de ese pago también están comprendidos los intereses causados por el incumplimiento de la obligación principal. Lo anterior es así, porque por principal no debe entenderse exclusivamente la cantidad líquida pactada por las*

partes, sino que a la suerte principal también deben integrarse los intereses, pues éstos se generan en el supuesto de que se haya incumplido con la mencionada obligación. Además, si se toma en consideración que conforme al contenido de los artículos 520, 523, 526 y 557 del propio código, el objeto del embargo es satisfacer tanto la suerte principal, como los intereses y las costas, resulta inconcuso que para levantarlo, el deudor también deberá cubrir el adeudo principal, los intereses y las costas, pues de lo contrario no se cumpliría con la función que el legislador le ha dado a dicha medida.”;

y,

“REMATE. LA AUDIENCIA RELATIVA CONSTITUYE UN SOLO ACTO PROCESAL INTEGRADO POR DISTINTOS MOMENTOS SUBSECUENTES PARA SU VALIDEZ JURÍDICA, LO QUE IMPLICA LA NECESIDAD, POR PARTE DEL JUZGADOR, DE REALIZAR DIVERSAS ACTUACIONES DENTRO DEL MISMO ACTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). De lo dispuesto por los artículos 422, 423 y 424 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, de aplicación supletoria al Código de Comercio por disposición expresa de su numeral 1054, se concluye que la audiencia de remate constituye un solo acto procesal, conformado por varios periodos distintos para su validez jurídica, como son la lista de postores y admisión de los nuevos, la calificación de las posturas y la declaración de la preferente, el fincamiento del remate a favor del mejor postor o la adjudicación, esto es, no se trata de actos



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

procesales diversos, sino de uno solo integrado por momentos subsecuentes, lo que implica la necesidad, por parte del juzgador, de realizar diversas actuaciones jurídicas dentro del mismo acto; así, este acto procesal inicia al pasar lista a los postores y formalmente culmina con la declaración de fincado el remate, adjudicando al mejor postor la propiedad de los bienes rematados y, en ausencia de éstos, al acreedor en términos de lo estatuido por los numerales 1411 y 1412 del Código de Comercio.”

--- Así se estima, toda vez, que al desprenderse de autos que el juez de origen, al haber desarrollado cuidadosamente cada uno de los pasos y reglas requeridos para la debida preparación y desahogo de la Audiencia de Remate en Primera Almoneda, como se evidencia con eficacia jurídica de lo actuado dentro del procedimiento del presente conflicto; máxime que no hay que soslayar, como ya quedó asentado en el primer agravio, la posibilidad que conforme al artículo 708 del Código Adjetivo Civil, el demandado *********, aquí apelante, *sigue teniendo sus derechos a salvo para proceder a realizar lo conducente antes de que que sea otorgada la escritura de adjudicación para pagar la suerte principal, costas del juicio principal y gastos de la almoneda,* es decir de los pagos realizados para la tramitación de los edictos motivo del remate, *para liberar y dejar sin efecto dicha adjudicación del bien*

inmueble materia de la presente controversia; de ahí lo **infundado** del alegato estudiado.-----

--- Ahora bien, la **inoperancia** del **Tercer Disenso** estriba en que en dicho alegato, el inconforme pretende que esta Alzada verifique cuestiones novedosas que en ningún momento fueron motivo de controversia en lo atinente, relacionadas a lo establecido en el artículo 27 fracción V Constitucional, que establece “que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada“; y que por ello, “los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo; con excepción de los bienes necesarios para establecer sus oficinas o dependencias, y los que transitoriamente y previo permiso de la Secretaría de Hacienda, tuviera que adjudicarse o recibir al cobrar sus créditos, o al ejercitar los derechos que les confieran las operaciones que lleven a



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE
 JUSTICIA
 NOVENA SALA UNITARIA
 CIVIL - FAMILIAR

término“-----

--- Lo anterior, vinculado a pretendido por dicho inconforme, al hacer una incorrecta interpretación y entendimiento de lo que refiere, pues esta Sala, de una interpretación sistematizada y razonada jurídicamente entiende que lo que refiere literal y expresamente el legislador en el contenido de dicha disposición legal en su referida fracción, es que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, son de la Nación, quien tiene el derecho de transmitir su dominio a los particulares, constituyendo así la Propiedad Privada; y que por lo que hace a las Instituciones Bancarias, éstas podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas de acuerdo con las prescripciones de la ley; pudiendo tener únicamente en propiedad o en administración nadamas los bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.-----

--- Sin embargo, tales circunstancias en el presente caso no suceden, ya que lo que esta adquiriendo la parte actora denominada “***** , *****” por conducto de los ***** e ***** , en su carácter de Apoderados Generales Para Pleitos y Cobranzas, lo es con motivo de una relación contractual de derechos y obligaciones

generada por una acción personal y de carácter privada que se tiene con un particular que ha incumplido con sus obligaciones originadas sobre un acto jurídico relativo a la compraventa del bien inmueble que es propiedad privada de un particular, como en el caso acontece materia de la presente controversia llevada en disputa ante los tribunales judiciales; y no sobre tierras o bienes inmuebles que pertenecen a la nación, por lo cual se tenga que solicitar permiso a la Secretaría de Hacienda, de ahí lo **inoperante** del segmento de agravio en estudio.-----

--- Apoyan y orientan las anteriores consideraciones, las **Jurisprudencias** de la **Novenas Época de Registro digital 193615 y 191677**, de rubro y texto siguientes:

"REMATE Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN FAVOR DE BANCOS. SON INOPERANTES LOS ARGUMENTOS EN QUE EL DEUDOR IMPUGNA ESE ACTO. *Ningún perjuicio genera a la parte quejosa, deudor en el juicio natural, el remate y adjudicación de bienes en favor de las instituciones bancarias, pues con independencia de que la citada institución no pudiera adquirir los bienes materia del remate, estos, de una u otra manera, se desincorporarían de su esfera jurídica. Por tanto, resultan inoperantes los argumentos del quejoso encaminados a cuestionar la capacidad legal de dichas instituciones para adquirir bienes inmuebles sujetos a remate, porque el hecho de que haya*



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

incumplido con las obligaciones contraídas al celebrar un contrato mercantil con una institución de crédito y, por efecto de la legislación adjetiva civil, haya asumido la posibilidad de que sus bienes inmuebles fueran rematados y adjudicados en favor de un tercero, no afecta su situación jurídica, ya que la resolución aprobatoria del remate, en la medida en que adjudica los bienes que antes pertenecían a aquél, en favor de una institución bancaria, no trasciende a la esfera jurídica del deudor, pues aun cuando tal postor careciera de capacidad jurídica para adquirir dichos bienes, éstos se adjudicarían en la misma o posteriores almonedas a una diversa persona.”; y,

“INSTITUCIONES DE CRÉDITO. ALCANCE DE LA RESTRICCIÓN DE SU CAPACIDAD PARA ADQUIRIR Y ADMINISTRAR BIENES RAÍCES PREVISTA EN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL (INTERPRETACIÓN PROGRESIVA). Para fijar el justo alcance del citado dispositivo, ante la insuficiencia de elementos que derivan de su análisis literal, sistemático, causal, teleológico e histórico, resulta necesario acudir a su interpretación progresiva, es decir, al estudio comparativo de las condiciones jurídicas que prevalecían al expedirse la Constitución Política del cinco de febrero de mil novecientos diecisiete, en relación con las existentes actualmente. Al efecto, destaca que a diferencia de lo aducido en el dictamen rendido por la Comisión de Diputados Constituyentes que propuso el texto original y finalmente aprobado del referido precepto constitucional, en el marco jurídico

vigente se reconoce plenamente personalidad jurídica a las personas jurídicas colectivas y, por ende, su capacidad para adquirir toda clase de derechos y obligaciones, entre otros, el de propiedad sobre un determinado bien inmueble, como deriva de lo dispuesto en los artículos del 25 al 28 y del 2688 al 2690 del Código Civil aplicable en materia federal; 2o., 10 y 11 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y, 8o. y 9o. de la Ley de Instituciones de Crédito; además, actualmente las instituciones de crédito realizan actividades de banca múltiple, es decir, están facultadas para celebrar en lo individual operaciones de depósito y descuento, hipotecarias, refaccionarias, agrícolas, industriales o de fideicomiso, a diferencia de lo que acontecía en aquel entonces, donde legalmente no era posible que una misma institución gozara del acto administrativo que le permitiera realizar más de una de esas operaciones; en el mismo orden de ideas, destaca que la regulación de los procedimientos para el remate de bienes a favor de una institución de crédito se ha modificado radicalmente, pues el marco jurídico actual, generalmente, sí respeta los diversos derechos constitucionales que asisten a los gobernados, ya que el remate y la adjudicación de bienes inmuebles tiene lugar con posterioridad a la celebración de un juicio en el que se siguen las formalidades esenciales que derivan de lo dispuesto en el artículo 14, párrafo segundo, constitucional; por otra parte, del análisis de la regulación que a la fecha rige las actividades de las instituciones de crédito se advierte que entre ellas destacan las operaciones de



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

crédito las que, por una parte, han alcanzado una gran diversificación a partir de la entrada en vigor de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el quince de septiembre de mil novecientos treinta y dos y, por otra, resalta que la actividad crediticia, conforme al marco jurídico actual, necesariamente se desarrolla a través de dos etapas, una primera en la que el acreedor pone a disposición del deudor una cantidad determinada o determinable de capital, y una segunda, en la cual se cumple con la obligación aceptada por este último, otorgar al acreedor, en una o más exhibiciones una cantidad monetaria equivalente a la que le fue puesta a su disposición y que efectivamente utilizó, obligación que de no cumplirse en los términos pactados podrá provocar que el acreedor haga valer los medios jurisdiccionales que tutelan el cumplimiento de las obligaciones de crédito, los que podrán culminar con la ejecución de la resolución correspondiente sobre un bien inmueble del deudor, de donde se sigue que en la actualidad debe comprenderse dentro de la actividad crediticia, como uno de sus objetos directos, la recuperación de los créditos otorgados, lo que puede generar, en su caso, que ello tenga lugar a través de la adjudicación de un bien inmueble, la cual será de carácter temporal, pues únicamente será indispensable para que la respectiva institución reciba, como una forma alternativa y extraordinaria, el pago del crédito concedido, propiedad que conforme a las vigentes disposiciones administrativas de observancia general deberá trasladar en el menor tiempo posible, con el objeto de

que la suma equivalente se dedique nuevamente a su fin último, la intermediación financiera. En ese contexto, de la interpretación literal, sistemática, causal, teleológica y progresiva de lo dispuesto en el artículo 27, fracción V, constitucional, se concluye que conforme al marco jurídico actual la propiedad temporal de un inmueble, sujeta a control administrativo, que una institución de crédito adquiere vía adjudicación, en tanto constituye una actividad propia de su objeto directo, es una expresión válida de su capacidad legal para obtener y administrar bienes inmuebles, pues con ello no se afectan los fines que persiguió el Constituyente de mil novecientos diecisiete, ni los que sustentaron las disposiciones del orden jurídico nacional que anteriormente establecieron restricciones de esa naturaleza, consistentes en evitar la concentración y acumulación de la propiedad del territorio nacional, en razón de las consecuencias negativas que provocan al desarrollo económico, a la distribución de la riqueza y a la soberanía nacional.”

--- Bajo las consideraciones que anteceden, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles; ante lo **infundado** de los dos primeros alegatos y lo **inoperante** del tercero, expresados por el demandado *****, aquí apelante, lo que procede es confirmar la resolución recurrida.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Los agravios expresados por el demandado



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

***** , en contra de la resolución de catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023), que Aprobó el Remate de Primera Almoneda y Adjudicación, dictado dentro del **Expediente 1282/2012**, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por los ***** e ***** , en su carácter de Apoderados Generales Para Pleitos y Cobranzas de ***** ., ***** , en contra de ***** , tramitado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con sede en Altamira, Tamaulipas; resultaron **infundados** los dos primeros e **inoperante** el tercero.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la resolución impugnada que Aprobó el Remate de Primera Almoneda y Adjudicación, a que hace mérito el resolutivo que antecede.-----

--- **Notifíquese personalmente.** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

--- Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada Omeheira López Reyna, Magistrada de la Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, que actúa con la Licenciada Beatriz Adriana Quintanilla Lara, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.-----

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada

Lic. Beatriz Adriana Quintanilla Lara.
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en la lista del día. Conste.
L'OLR/L'BAQL/MMG.



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

El Licenciado (a) MARTÍN MESINOS GUTIÉRREZ, Secretario Proyectista, Adscrito a la Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución Cincuenta y Tres (53), dictada el Veintiocho (28) de Junio de Dos Mil Veintitrés (2023), por la Magistrada Omeheira López Reyna, constante de Cuarenta y Nueve (49) 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.