

**Tijuana, Baja California a catorce de octubre de dos mil veinticuatro.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del Toca Civil número **1764/2024**, formado con motivo del **RECURSO DE QUEJA** interpuesto por el [REDACTED] por conducto de su apoderado legal [REDACTED] en contra del **AUTO** de fecha **veinticinco de julio de dos mil veinticuatro**, dictado por la **C. JUEZ SEXTO DE LO FAMILIAR** (*Antes Noveno de lo Civil*) **DE PRIMERA INSTANCIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, en el expediente número **1639/2017** relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y

### **R E S U L T A N D O:**

**1o.-** El auto materia de recurso de Queja es del tenor siguiente:

**“EXPEDIENTE NÚMERO: 01639/2017  
JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO**

**Tijuana, Baja California, a veinticinco de julio de dos mil veinticuatro.**

A sus autos el escrito registrado con número [REDACTED] y copias de traslado, presentado por el [REDACTED], apoderado del [REDACTED], agréguese a sus antecedentes para que obren como corresponda.

Como lo refiere el letrado, se le tienen por hechas las manifestaciones que precisa en el que se provee, y por cuanto a lo que peticiona, dígasele que toda vez que el mismo comparece como apoderado del [REDACTED], tal y como se desprende del auto dictado en fecha **quince de abril de dos mil veinticuatro**, advirtiéndose que su representada no es parte dentro del negocio que nos ocupa, lo anterior, de la interpretación de los artículos 553 y 554 del

Código de Procedimientos Civiles, de los que se desprende que tienen derecho de recurrir el auto de aprobación de Remate, son



aquellos acreedores que se desprenden del certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, siendo pues que en la especie no se actualiza tal hipótesis, toda vez que del certificado aludido obrante en el sumario **no se advierte que figure como acreedor registral el [REDACTED]**, por consiguiente, **no ha lugar a tenerle interponiendo Recurso de Apelación** que refiere toda vez que no se encuentra legitimado para tal efecto, por lo que **se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que en derecho corresponda**, de conformidad con los artículos 55, 95, 144, 145, 146, 147, 553, 554 y 677 del Código de Procedimientos Civiles.

Derivado de lo anterior, **devuélvase** sin mayor trámite las copias de traslado del citado recurso que al efecto exhibe, previa toma de recibido que se deje en autos, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE. -...” (sic)**

**2o.-** Mediante escrito presentado el día dos de agosto de dos mil veinticuatro, el licenciado [REDACTED] en su carácter de apoderado legal del [REDACTED], interpuso el recurso de queja en contra del acuerdo antes transcrito, en el que por **auto de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro**, el C. Presidente de este Tribunal ordenó la formación y registro del toca respectiva, así como que se turnara a la **CUARTA SALA** para su tramitación.

**3º.-** Con estos antecedentes y dado el estado que guarda el toca en que se actúa ha llegado el momento de resolver la impugnación que eleva la moral quejosa, de acuerdo con la sentencia que el día de hoy se pronuncia y;

### **C O N S I D E R A N D O :**

**I.-** Del examen de las actuaciones que integran el testimonio en exégesis en que se actúa sobresalen los siguientes antecedentes:



II.- Los argumentos que esgrime el recurrente, del testimonio en estudio, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaren, **son infundados en esa medida, inoperantes para variar la determinación impugnada** en atención a las siguientes consideraciones:

Lo anterior es así, en razón de que la moral compareciente carece de legitimación para interponer el recurso de apelación en contra de la resolución que aprueba el remate.

A partir de ese planteamiento surge la interrogante, si la moral quejosa [REDACTED] goza de legitimación para interponer el recurso ordinario de apelación.

Para dar respuesta a ello se debe, en primer orden exponer algunas consideraciones en torno al tema de los recursos:

**Recursos o medios de impugnación.** El recurso es la petición hecha por una de las partes, principales o secundarias, para que el mismo Juez que emitió una providencia o su superior, la revise y corrija los errores de juicio o de procedimiento que en ella se hayan cometido. Otra acepción, es un medio de impugnación que se interpone contra un auto o sentencia judicial pronunciada en un proceso iniciado, generalmente ante un Juez o tribunal de mayor jerarquía y de manera excepcional ante el mismo juzgador, con el objeto de que dicha resolución sea revocada, modificada o anulada.

Los medios de impugnación se dividen en varias categorías: ordinarios, especiales o excepcionales.

**a) Los ordinarios:** Son los que se ocupan para combatir la generalidad de las resoluciones judiciales (**recurso de**



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

### ***apelación, revocación y reposición).***

**b) Especiales:** Son los que sirven para impugnar determinadas resoluciones judiciales, señaladas en concreto por la ley (***el recurso de queja***).

**c) Excepcionales:** Son aquellos que sirven para atacar resoluciones judiciales que han adquirido la autoridad de cosa juzgada (***recurso extraordinario amparo***).

Dentro de los recursos ordinarios el que se considera de mayor trascendencia es el de apelación, toda vez que, es a través de éste que, a petición de la parte agraviada por una resolución judicial, el tribunal de segunda instancia, examina todo el material del proceso tanto fáctico como jurídico, así como las violaciones del procedimiento y de fondo, y como resultado de esta revisión, modifica o revoca la resolución impugnada, sustituyéndose al Juez Primario, o bien ordena la reposición del procedimiento, cuando existen motivos graves de nulidad del mismo.

**Derecho de recurrir.** Podrán recurrir, las partes que integren la relación procesal, pues es un derecho subjetivo de todas aquellas personas que intervienen en el proceso a cualquier título y condición para que se corrijan los errores procesales en que haya incurrido el Juez Primigenio, que considere le causen perjuicio.

Las personas que figuran en el proceso como partes tienen el derecho de recurrir contra las providencias del Juez Natural en los términos que la ley procesal civil disponga, en el entendido de que, como el recurso es un medio para obtener la corrección de los errores del Juez de Origen que perjudican al recurrente, de una determinada providencia, **sólo pueden recurrir quienes reciben con ella un perjuicio.**



Ahora atendiendo a las reglas para la procedencia del recurso de apelación se debe atender al contenido de la fracción II del artículo 554, así como al contenido del numeral 675 previstos en el **Código de Procedimientos Civiles para esta entidad que prevén:**

**“Artículo 554.-** Los acreedores citados conforme al artículo anterior, tendrán derecho:

I.- ...;

II.- Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso, y

III.- ...;”

**“Artículo 675.-** Pueden apelar: el litigante, si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial.

No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también.”

Ambos dispositivos regulan la procedencia del recurso de apelación, sin embargo, por disposición expresa de los artículos 553 y 554 del Código Adjetivo Civil cuyo texto es:

**“Artículo 553.-** Si del certificado aparecieren gravámenes, con la oportunidad debida se notificará a los acreedores del estado de ejecución, para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.”

**“Artículo 554.-** Los acreedores citados conforme al artículo anterior, tendrán derecho:

I.- Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

II.- **Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso, y**

III.- Para nombrar a su costa un perito que, con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutarán de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios. Cada uno de los acreedores diversos podrá designar perito valuador a su costa, y en caso de que su perito una vez aceptado el cargo; no rinda dictamen dentro del término señalado por la ley o no concurra al desahogo a efectuar de acuerdo al artículo 344 de este Código, se tendrá por perdido su derecho para nombrar a otro en su substitución. Nunca disfrutarán de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios. “



Los acreedores que, aparecieren en el certificado de gravámenes, tendrán derecho, entre otras cosas a recurrir el auto de aprobación del remate.

Estos artículos otorgan la oportunidad a los acreedores de inconformarse con la determinación en la que se aprueba el remate, por ser personas o terceristas llamados a juicio que no han intervenido en el desarrollo del proceso.

Así, la excepción a la regla que se ha mencionado al otorgar al acreedor o al tercero la legitimación y, el derecho de interponer un medio ordinario de defensa en contra del auto que aprueba el remate, obedece a la calidad de **los acreedores como terceros llamados a juicio**, es decir, **como personas cuya intervención en el juicio puede ser forzada o voluntaria y, que se pueden convertir en parte secundaria o litisconsorcial o independiente**. En el caso que se analiza, el acreedor es un tercero que no tiene que ver con el litigio que se ventila o con las pretensiones del acto sobre las cuales versa el juicio y, por ende, tiene intereses autónomos e independientes a la posición adoptada por ambas partes, cuyo llamamiento se verifica en la etapa de ejecución de sentencia para lograr, si así lo consideran su intervención voluntaria, a fin de presentar las pruebas necesarias para oponerse a la aprobación del remate, de ahí, su legitimación para impugnar la resolución que resulte opuesta a sus intereses.

En lo hasta aquí desarrollado, queda patente la existencia de una regla general, en el artículo 675 del Código de Procedimientos Civiles, para regular quienes tiene derecho a interponer el recurso de apelación, pero, con el objeto de respetar la garantía de audiencia del o de los acreedores que puedan estar insertos en el certificado de gravámenes, creó una excepción a esa regla general (**regla especial**) en la fracción II del numeral 554 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Baja California, les otorgó el



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

derecho de apelar el auto que aprueba el remate, esto en virtud de la calidad que tienen, pues al ser terceristas que podrán intervenir en los juicios en que no son parte, seguidos por otros acreedores contra el deudor común, e impugnar los actos que consideren atentatorios de sus derechos en torno al avalúo y la subasta de los bienes, por lo que se les reconoce el derecho humano a un recurso judicial efectivo, con el objeto de que el Juez garantice sus derechos, mediante un medio ordinario de defensa.

De la Literalidad del artículo antes citado, da lugar a afirmar que esa excepción solamente es aplicable a los acreedores, en el preciso caso en que se apruebe el remate, lo que se corrobora si se toma en cuenta la regla de interpretación en el sentido de que las excepciones son de aplicación estricta y restrictiva y cuyo fundamento se encuentra en el artículo 11 del Código Civil del Estado de Baja California, que dice:

**“Artículo 11.-** Las Leyes que establecen excepción a las reglas generales, no son aplicables a caso alguno que no esté expresamente especificado en las mismas leyes.”

Conforme a la cual, la norma general excepcional debe ser específica y claramente descrita.

En esa tesitura, no ha lugar a determinar que el [REDACTED] goce de legitimación para interponer el recurso de apelación en contra del ***Auto de fecha doce de julio de dos mil veinticuatro***, previsto por el artículo 554 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles de esta Entidad, esto en virtud de que, tal dispositivo prevé que los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes tienen derecho de apelar el auto de aprobación del remate.

Ahora bien, si en dicho certificado no aparece inscrito el Ayuntamiento de Tijuana como acreedor, ni tampoco le ha sido reconocido el carácter de tercero preferente en el juicio natural, ello



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

desde luego genera que carezca de legitimación *ad causam* para apelar el auto aprobatorio del remate, pues no tiene el carácter de acreedor, dado que el hecho de tener o no un derecho preferente, no es lo que le confiere el derecho de interponer la apelación, sino la circunstancia de tener un crédito debidamente reconocido respecto del citado bien.

Lo anterior es así, pues como ya se dijo el derecho de recurrir el auto o interlocutoria que aprueba el remate previsto en el artículo 554 fracción II de la ley adjetiva de la materia, se otorgó únicamente a los acreedores referidos en el certificado de gravámenes, y en virtud de que la moral quejosa no forma parte del juicio promovido, y el legislador con el objeto de respetar su garantía de audiencia estableció su intervención concediéndoles el derecho de inmiscuirse en el procedimiento de ejecución e incluso, de impugnar la resolución que apruebe el remate, a fin de ver satisfecho su derecho a un recurso efectivo.

Así, al tratarse de una excepción a la regla general, debe concluirse que [REDACTED] no goza de legitimación para interponer el citado recurso, ya que, conforme a la hermenéutica jurídica, las excepciones a la regla general deben ser expresas y de aplicación estricta.

Dadas las consideraciones expuestas en líneas precedentes nos han llevado a concluir que los agravios hechos valer por el facultado de la recurrente en su carácter de abogado procurador de [REDACTED] son **infundados** para los fines perseguidos; esto en razón, como ya se dijo en las consideraciones precedentes, la precitada fracción II del artículo 554 del Código de Procedimientos Civiles de esta Entidad, prevé que los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes tienen derecho de apelar el auto de aprobación del remate, lo cual torna improcedente el recurso de apelación hecho valer, en contra del auto que aprobó el remate reclamado.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

No obstante, lo anterior, cabe señalar que la ley presume la existencia del interés jurídico para apelar **con relación a las personas vinculadas al procedimiento, como son las partes y los terceros señalados, en atención a que el reconocimiento de ese interés jurídico fue un requisito esencial para su incorporación al juicio, de modo que dichas calidades son suficientes para justificar el interés para apelar.** En cambio, las personas que no sean parte, como es el caso del ente jurídico [REDACTED], este sí debe acreditar su interés jurídico, para acudir a la apelación. Dicho interés requiere, además del **interés presunto o demostrado, la existencia de una probabilidad seria y razonable de la causación de un agravio o perjuicio para el recurrente,** lo que estima de esta sala revisora no ocurre, toda vez que por tratarse de un ente público municipal tiene a su alcance el procedimiento administrativo de ejecución, es decir, el procedimiento de cobranza coactiva municipal en contra del presunto deudor del impuesto predial, amen que de conformidad con las fracciones VIII y X del artículo 75 BIS A y fracción IX del artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California, prevé que los inmuebles son los que responden preferentemente por el pago del impuesto predial, aun y cuando pase a propiedad de terceros.

De ahí que indiscutiblemente al momento de formalizar o protocolizar la venta judicial ante el fedatario público, esté no podrá autorizar tal acto judicial, hasta en tanto no se compruebe el pago del impuesto predial, con la exhibición del certificado de no gravamen fiscal, al que se refieren los dispositivos legales antes señalados cuyo texto es el siguiente:

**“ARTICULO 75 BIS A.-** Se establece el Impuesto Predial:”

[...]

**“VIII.-** Los inmuebles responden preferentemente del pago del Impuesto Predial, aun cuando pasen a propiedad o posesión de terceros.”



[...]

“**X.-** Los Notarios, Jueces y demás funcionarios autorizados por la Ley para dar Fe Pública, no autorizarán ningún contrato o acto que tenga por objeto la enajenación o gravamen de un derecho real sobre el mismo, **mientras no se les compruebe con el certificado respectivo que están al corriente en el pago del Impuesto Predial.** Si por causas no imputables al enajenante, las autoridades fiscales del Estado, no han empadronado o catastrado el predio, la Tesorería Municipal, podrá permitir a los notarios que otorguen la mencionada autorización definitiva, sin que les sea exhibido el certificado a que se refiere este Artículo.”

[...]

“**ARTICULO 75-BIS B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá de la siguiente forma:”

[...]

“**IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé publica, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente:

- a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo.
- b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y,
- c) Que se ha efectuado el deslinde del predio.

Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya.”

De acuerdo con lo anterior, se considera correcto el proceder del Juez natural al no admitir el recurso de apelación interpuesto en contra de la determinación de fecha doce de julio de dos mil veinticuatro.

En otro orden de ideas, por lo que refiere a las costas de segunda instancia, al no actualizarse en la especie alguno de los supuestos previstos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles Vigentes en el Estado; no se hace procedente decretar condena especial al pago de dicho concepto por el trámite de este recurso; ni a la imposición de la multa que



establece el artículo 712, por no configurarse las hipótesis que se indican.

Por todo lo antes expuesto y fundado, es de resolver y se

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Se declara **infundado el recurso de queja** interpuesto por [REDACTED] por conducto de su apoderado legal [REDACTED] en contra del **AUTO** de fecha **veinticinco de julio de dos mil veinticuatro**, dictado por el C. Juez Sexto de Lo Familiar (*Antes Noveno de lo Civil*) de Primera Instancia del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número **1639/2017** relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

**SEGUNDO.** - Queda **FIRME** el **AUTO** de fecha **veinticinco de julio de dos mil veinticuatro**, dictado en el juicio antes indicado.

**TERCERO.** - No se aplica al quejoso la multa a que hace referencia el artículo 712 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado; ni se condena al pago de gastos y costas.

**CUARTO.** - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** - Envíese testimonio de esta resolución al juzgado del conocimiento y en su oportunidad archívese el toca como asunto totalmente concluido.

**A S I** por unanimidad de votos lo resolvieron los CC. Magistrados Propietarios Integrantes de la **Cuarta Sala** de este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Los Licenciados **NELSON ALONSO KIM SALAS, CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA** y **ANA CAROLINA VALENCIA MARQUEZ**, siendo



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Magistrado Ponente el Primero de los nombrados, los que firman  
ante la Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO** Secretaria  
General de Acuerdos Adjunta que autoriza y da fe. -

**LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS.**  
Magistrado Ponente.

**LIC. ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ**  
Magistrada.

**LIC. CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA.**  
Magistrado

**LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO.**  
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.