



MUNICIPIO DE CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, con un valor pericial de \$1'312,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.); en la cantidad de **\$874,666.66 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.)** que corresponde a las dos terceras partes del valor comercial fijado por los peritos.--- **SEGUNDO.** En consecuencia, en términos del artículo 706 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, una vez que la presente resolución quede firme, requiérase a la parte demandada \*\*\*\*\* para que otorgue la escritura de adjudicación correspondiente a favor de \*\*\*\*\* , ésto en el plazo de tres días, apercibido que de no hacerlo éste Tribunal la otorgará en su rebeldía.--- **TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**”-

--- Inconforme con lo anterior, la parte demandada por escrito presentado el (9) nueve de diciembre de (2021) dos mil veintiuno, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de éste Tribunal, y que obra a fojas de la 6 a la 21 del toca que se resuelve, interpuso recurso de apelación y expresó los agravios que en su concepto le causa la resolución impugnada. No habiendo ninguna diligencia que practicar quedó el toca para sentencia, misma que enseguida se pronuncia; y,-----

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

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

--- **SEGUNDO.-** Los agravios expresados por la parte demandada apelante son los siguientes:

“**PRIMERO.-** El Juez segundo de Primera Instancia de lo Civil en su Resolución número 252 de fecha 25 de Octubre de 2021, que hoy combato mediante el presente recurso establece en su Considerando “Único...” (lo transcribe)



No cabe duda que la Resolución dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil, que aprobó el remate celebrado el día 22 de Noviembre del año en curso, es por demás infundada, inmotivada, contradictoria en sí misma, laxa, dogmática, arbitraria, contra los principios de la lógica y la experiencia y por ende ilegal al cien por ciento.

**SEGUNDO.-** Se dice lo anterior porque contrario a como resolvió el Juez en primer grado, debió de haber resuelto LA NO APROBACIÓN DEL REMATE, incluso no era procedente llevar a cabo la almoneda, porque de manera evidente era de advertirse que el actor ejecutante no dio cumplimiento a lo que expresamente señala el artículo 701 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado el cual señala claramente que hecho el avalúo, se sacaran los bienes en pública subasta, convocándose a postores, por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete, en el periódico oficial y uno de mayor circulación, situación que le hice ver al Juez, ya que el suscrito \*\*\*\*\* , comparecí a la audiencia de remate celebrada el día 22 de Noviembre del 2021, en punto de 10:30, en términos del escrito que me permito reproducir en los términos siguientes:

Que estando señalada las 10:30 horas de la mañana del día de hoy 22 de Noviembre del 2021, para que tenga verificativo el remate en primera almoneda del bien inmueble propiedad de mis difuntos padres, por medio del presente escrito comparezco a dicha Audiencia, a efecto de manifestar lo siguiente:

Es por demás incuestionable que el REMATE NO DEBE LLEVARSE A CABO, toda vez que no se día cumplimiento a la que expresamente señala el artículo 701 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado el cual claramente señala hecho el avalúo, se sacaran los bienes a pública subasta, convocándose a postores, por medio de la publicación de edictos que por dos veces de siete en siete días, en el periódico oficial y uno de mayor circulación.

Se dice lo anterior, porque el actor está rematando la propiedad de difuntos padres de la cual soy el albacea y representante de la sucesión después de más de siete meses en que los peritos presentaron su avalúo, cuando el artículo habla que una vez hecho el avalúo deberá de sacarse a remate, y si bien es cierto no señala un término, debe interpretarse que no queda a capricho del ejecutante sacarlo a remate, es decir debe ser pronto, lo anterior a fin de afectar los intereses de los ejecutados, y como consta en autos la propiedad se está rematando con avalúo que tiene más de 7 meses de rendido por los peritos \*\*\*\*\* , luego entonces en inconcuso que su señoría debe de ordenar se actualicen los

avalúos, al haber transcurrido más de seis meses, que es el término máximo que puede mediar entre los avalúos rendidos y el remate, ya que debe existir inmediatez entre el avalúo y el remate, por eso el artículo 701 en su Fracción IV lo señala con toda precisión, y ello es lógico, puesto que debe sacarse a la venta el inmueble en el precio real que tiene a la fecha de la subasta o remate, para causar perjuicios económicos, patrimoniales innecesarios al ejecutado y así lo reconoce la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, puesto que es sabido por todos, o sea que es un hecho notorio la devaluación de nuestra moneda lo cual sucede día a día, por lo que el precio de la canasta básica y otros bienes y servicios aumentan todos los días, siendo inobjetable que el valor actual del inmueble a rematar no es mismo de hace siete meses, por lo que insisto su Señoría debe ordenar de oficio la actualización de los avalúos.

Lo anterior desde luego tiene razón de ser, puesto que de cumplirse con la inmediatez ya señalada, es probable que el ejecutado con el producto de la venta este en aptitud de liquidar el adeudo y le quede un remanente o saldo a favor, y en un caso contrario de no observarse ello y rematarse tiempo después de que se hicieran los avalúos, es posible que no tan solo, no quede remanente o saldo a favor, sino que ni siquiera alcance a cubrir el adeudo y quede saldo a favor, si no que ni siquiera cubra el monto del adeudo, lo cual desde luego es injusto y contrario a Derecho, puesto que se le puede despojar de un patrimonio al ejecutado y aún queda debiéndole al actor, violentándose de tajo, los derechos humanos, el principio pro persona, así como el debido proceso, todo ello en perjuicio de la sucesión que representa el suscrito.

Tiene aplicación a lo anteriormente señalado, el siguiente criterio jurisprudencial que me permito citar.

“DICTÁMENES PERICIALES. PARA EL REMATE, EFICACIA Y VIGENCIA DE LOS AVALÚOS, DEBE ATENDERSE A LA FECHA CONTENIDA EN ELLOS, Y LOS SEIS MESES DE DICHA VIGENCIA SE COMPRENDEN DESDE ESA FECHA, HASTA LA CONCLUSIÓN DEL ACTO DEL REMATE EN SI (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO).”... (la transcribe)

Pudiera pensarse que en siete meses, no ha aumentado los valores o precios de los inmuebles, pero eso sería un error y pensar en forma bizarra, puesto que tan solo en lo que va del año nuestra moneda se devalúa mensualmente y así nos lo dicen de manera repetida los medios impresos y electrónicos, es decir los periódicos, la televisión el internet, por lo que vuelvo a insistir QUE NO SE LLEVE A CABO EL REMATE del inmueble.



Como se aprecia con meridiana claridad el auto combatido es por demás infundado e inmotivado en grado sumo, dogmático y como consecuencia contrario a derecho porque el Juez en primer grado pasó por alto lo que claramente señala el artículo 701 en su fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que establece claramente que una vez hecho el avalúo se sacaran los bienes a pública subasta; convocándose a postores, por medio de la publicación de edictos que por dos veces de siete en siete días, en el periódico oficial y uno de mayor circulación, de igual forma es evidente que el Juez en primer grado a pesar de que lo cita expresamente, no dio cumplimiento tampoco a lo que señala el artículo 703 fracción I del mismo Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado el cual le impone la carga de cerciorarse (lo que debe entenderse analizar sin lugar a dudas y con detenimiento) que el remate fue anunciado en forma legal y que se cumplieron los requisitos previos a que se refiere los artículos anteriores, sin embargo es inconcuso que en la almoneda celebrada el día 25 de Noviembre del año en curso donde se aprobó la primera almoneda y se adjudico a favor del actor el inmueble consistente en predio urbano y construcción descrito como fracción del lote número \* manzana \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* El Juez en primer grado no tan solo no vio o no quiso ver que el remate no fue anunciado en forma legal ni que tampoco se cumplieron los requisitos previos, se afirma lo anterior porque la Autoridad en primer grado valida el remate del bien inmueble en base a unos avalúos que fueron hechos 8 meses antes a la fecha del remate, y para acreditar lo anterior basta observar lo que establece el Juez natural en el Considerando único segundo párrafo al establecer “en vista tenemos que en preparación del remate, por auto de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno la parte actora designa como perito valuador del bien inmueble dado en garantía hipotecaria en el presente juicio, al C. \*\*\*\*\* , previniéndosele a la parte demandada para que dentro del término de tres días designara perito valuador de su parte, con apercibimiento que de no hacerlo, este Juzgado lo designara en su rebeldía, en el entendido que dicho auto se notificó, mediante los estrados electrónicos en fecha diez de febrero del veintiuno.- Por auto de fecha 15 de Julio del presente año, se tiene al C. \*\*\*\*\* , aceptando y protestando el cargo conferido y quien por auto de fecha uno de marzo del dos mil veintiuno rinde el peritaje encomendado concluyendo que el valor comercial del inmueble dado en garantía hipotecaria lo es \$1,312,000.00 (un millón trescientos doce mil pesos 11/100mn); Mediante auto de fecha 24 de febrero de dos mil veintiuno se designa perito en rebeldía de la parte

demandada al C. \*\*\*\*\* , a quien en fecha doce de marzo de dos mil veintiuno se le notifica vía telefónica su designación.- Por auto de fecha 23 de Marzo de dos mil veintiuno, se tiene al perito en rebeldía de la parte demandada aceptando y protestando el cargo conferido, así mismo el día 25 de Marzo del 2021, se le tiene rindiendo el peritaje encomendado, concluyendo que el valor comercial del inmueble dado en garantía hipotecaria lo es la cantidad de \$1,312,000 (un millón trescientos doce mil pesos)".

De lo anterior se ha quedado establecido plenamente que el perito de parte \*\*\*\*\* , presento ante el Juzgador su peritaje el día 1° de Marzo del 2021, mientras el perito en rebeldía \*\*\*\*\* , rinde su peritaje el día 23 de Marzo del 2021, por tal razón resulta indubitable que a la fecha del remate 25 de Noviembre del 2021, esos peritajes cumplieron una edad de 8 meses, tal y como lo demuestro con la siguiente grafica ilustrativa.

2021

ENERO							FEBRERO							MARZO							ABRIL						
LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO		
		1	2	3			1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7			8	9	10	11	
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14	8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21	15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28	22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25
25	26	27	28	29	30	31								29	30	31					26	27	28	29	30		

  

MAYO							JUNIO							JULIO							AGOSTO						
LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO		
		1	2	3			1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6			
8	9	10	11	12	13	14	7	8	9	10	11	12	13	5	6	7	8	9	10	11	5	6	7	8	9	10	11
10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20	12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15
17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22
24	25	26	27	28	29	30	28	29	30					26	27	28	29	30	31	23	24	25	26	27	28	29	
31														30	31						30	31					

  

SEPTIEMBRE							OCTUBRE							NOVIEMBRE							DICIEMBRE						
LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO			LU	MAMI	JU	VI	SADO		
		1	2	3	4	5			1	2	3			1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12	4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26	18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30				25	26	27	28	29	30	31	29	30						27	28	29	30	31		

Luego entonces si tomamos en cuenta que transcurrieron ocho meses desde la presentación de los avalúos a la fecha del remate en inconcuso que el Juez estaba obligado a desaprobado el remate en virtud de que los peritajes requerían ser actualizados pues habían perdido su eficacia, tan es así, que incluso el suscrito le hice ver esa anomalía al Juez natural, ya que en la especie se sacó a remate el bien inmueble con un valor que tenía 8 meses atrás es decir no se remató al precio real que tenía a la fecha del remate, lo que desde luego resulta contrario a derecho y violatorio en perjuicio de la sucesión que represento, pues no existió una INMEDIATEZ ENTRE LOS AVALUOS y EL REMATE, causando con ello perjuicios patrimoniales, pues es un hecho notorio y conocido por todos la



devaluación de nuestra moneda lo cual sucede día a día es decir el precio de los artículos, bienes y servicios aumentan también diariamente. POR ELLO ES LÓGICO pensar que el valor del inmueble rematado y adjudicado al actor el día 22 de noviembre del 2021, no es el mismo que tenía hace ocho meses, por lo que es claro que el valor del inmueble rematado no puede ser el mismo que tenía hace ocho meses concretamente en el mes de marzo del 2021, por lo que es evidente que el juez debió de haber ordenado la actualización de los avalúos, porque no se cumplía con el principio de inmediatez, y al no haberse hecho trajo como consecuencia la posibilidad de existir algún remanente a favor de la sucesión que represento, lo que desde luego es contrario a derecho, es injusto en demasía, puesto que además de que se nos despoja de un patrimonio, queda la posibilidad de adeudo frente al actor y con ello se viola de manera grave el contenido de los artículos 701 fracción IV que he dejado citado, el diverso artículo 703 fracción I, el diverso 684, que establece" que el Juez tendrá las más amplias facultades para resolver los problemas que se presenten respecto a la subsistencia, reducción o ampliación del embargo y para tomar de plano todas las medidas que se requieran para que se lleve a cabo la ejecución en forma adecuada; Así como para que en lo posible se eviten perjuicios innecesarios al ejecutado o terceras personas, disposiciones legales del Código de procedimientos Civiles vigente en el estado, de igual manera se viola en perjuicio de la sucesión que represento los derechos humanos de los sucesores de los extintos \*\*\*\*\* , el principio pro persona, así como el debido proceso.

**TERCERO.-** A pesar de todo lo anterior y que las violaciones señaladas eran muy claras, el inferior llevo a cabo la diligencia o Audiencia de remate y como no hubo postor y solo compareció el actor ejecutante \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , quien pidió le sea adjudicado el bien inmueble motivo de la controversia hasta por la cantidad de las dos terceras partes que son \$874,666.66 (ochocientos setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y seis pesos 66/100MN) que corresponde a las dos terceras partes del avalúo fijado por los peritos, consta en el Considerando Único que el Juez a la petición hecha por el actor dijo: Visto que las diligencias preparatorias cumplen con las formalidades exigidas por la ley, es criterio de este Tribunal aprobar la primera almoneda celebrada en el presente juicio en fecha veintidós de Noviembre de dos mil veintiuno, por lo que se adjudica a favor del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , el inmueble objeto de la subasta consistente en predio urbano y construcción descrito





sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones o excepciones, con vistas a las pruebas aportadas o el derecho alegado; Así también los fundamentos legales del fallo; que la sentencia deberá ser congruente con la demanda, contestación; que toda sentencia debe ser fundada, que el Juez hará un análisis de las pruebas rendidas de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo observar además las reglas esenciales del procedimiento; que hecho el avalúo se sacaran los bienes a pública subasta convocándose a postores, por medio de la publicación de edictos que por dos veces de siete en siete días, en el periódico oficial y uno de mayor circulación; Que el Juez se cerciorara que el remate fue anunciado en forma legal y que se cumplieron con los requisitos previos a que se refieren los artículo anteriores; Fracciones V y VI esta última que establece que al declarar fincado el remate, el Juez dentro de ellos tres días siguientes deberá dictar auto en el que resuelva si procede o no aprobarlo; Que dentro de los tres días siguientes que sigan a la fecha del remate, el Juez dictará auto resolviendo si es de aprobarse o no almoneda. Aprobado el remate ordenará el Juez el otorgamiento de la Escritura de adjudicación de los bienes y prevendrá al comprador que consigne ante el propio juez el precio del remate.

En merito a todo lo anterior resulta evidente que el auto combatido vulnera en perjuicio de la sucesión que represento todas las disposiciones legales citadas, como también los artículos 1º, 14, 16 y 17 Constitucionales y ello por las razones expuestas en el agravio anterior razón suficiente para que este Honorable Tribunal de alzada, revoque la sentencia recurrida y dicte una nueva que sea justa y conforme a Derecho.

**CUARTO.-** Una vez más el inferior vuelve a violar el contenido de todas y cada una de las disposiciones legales que he dejado señaladas con anterioridad, porque en la especie no se cumplieron los fines de la publicación del remate, es decir faltó publicidad, pues el propio Juez es omiso al señalar que la publicación de edictos se haya hecho en los estrados del Juzgados o en su caso en el portal electrónico del que cuenta el propio Tribunal, lo cual pareciera que es intrascendente pero no lo es, ya que al ser poca la publicidad del remate trajo como consecuencia que no hubiese ningún postor, lo que al final de cuentas también causo perjuicio a la sucesión que represento, pues el juez en aras de cumplir con las cargas procesales que le imponía la diligencia de remate debió de haber ordenado que la publicación del remate también se hiciera en los estrados del Juzgados o en el portal electrónico, lo cual fue grave y perjudicial para los intereses que represento pues dicho remate no tuvo la publicidad elemental máxime que en estos tiempos de pandemia de por si mantiene a la mayoría

de los mexicanos en estado de vulnerabilidad, lo anterior insisto porque el artículo 703 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado es muy claro al establecer, que el Juez se cerciorará que el remate fue anunciado en forma legal y que se cumplieron los requisitos previos, pero lamentablemente en el remate celebrado el día 22 de Noviembre del año en curso, el Juez natural pasó por alto que dicho remate no tan solo no fue anunciado en forma legal, sino que tampoco se cumplieron los requisitos previos, por lo que al aprobarlo y adjudicarlo mediante su ilegal auto de fecha 25 de Noviembre de la anualidad cursante, el Juez natural violó flagrantemente en perjuicio de la sucesión que represento el contenido de los artículos que he dejado señalados en atención de que en la especie, los argumentos donde pretendió fundarla son insuficientes y se trata mas que nada de apreciaciones subjetivas, ya que en forma por demás arbitraria y contrario a las constancias procesales, pero sobre todo contrario a derecho, haya considerado aprobar el remate y adjudicar el inmueble propiedad de mi difunta madre resultando la expresión mas genuina de la arbitrariedad jurídica, por lo que es indiscutible que este otro agravio también deberá ser declarado fundado pues demuestra de manera contundente que el auto recurrido es contrario a Derecho y deberá ser revocada, al haber violando de manera grave y recurrente en perjuicio de la sucesión que represento el contenido de los artículos 1° y 2 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas que establecen que las disposiciones de dicho Código regirán en el Estado de Tamaulipas y que el procedimiento será de estricto derecho y que la observancia de las normas procesales son de orden público, sin que se pueda alterar o modificar las demás normas esenciales del procedimiento, los artículos; El artículo 112 Fracción IV del mismo cuerpo de leyes que dice: Que las sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia de las acciones y excepciones con vista a las pruebas aportadas o el derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material. El artículo 113 del Código Adjetivo ya señalado que expresa: Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos ...El artículo 114 y 115 del Código en cita que dice: En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa, y que todas las sentencias deben ser fundadas; que las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor de quien pretenda obtener lucro, procurándose



observar la mayor igualdad entre las partes; El artículo 392 que dice que el Juez o Tribunal hará un análisis y valoración de las pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la Lógica y la experiencia, debiendo además observar las reglas especiales que la ley, además viola también de paso los artículos 1º, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues el Juez en primer grado atropella los derechos humanos de los sucesores de los extintos \*\*\*\*\* , sus garantía de legalidad y seguridad jurídica que otorgan los artículos Constitucionales antes señalados, insistiendo hasta el cansancio que el auto recurrido viola los derechos humanos de la sucesión que represento, porque dicho auto es contraria a derecho, a la lógica y la experiencia, es infundado e inmotivado pues vulnera perjuicio de la sucesión que represento las garantías individuales contenidas en los artículos que he dejado señalados con anterioridad, por lo que solicito que en su oportunidad se declaren fundados los conceptos de agravio y como consecuencia la procedencia del presente recurso de apelación.

Siendo aplicable al anterior agravio por analogía los siguientes criterios jurisprudenciales en materia de sentencia, que me permito citar, a fin de que se tomen en consideración si este Tribunal de alzada lo estima conveniente.

“SENTENCIA. SU CONGRUENCIA.”, SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS.”, “SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).”, “SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA EN LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO.” (las transcribe)...

--- **TERCERO.-** El recurrente muestra inconformidad con la determinación del Juzgador de origen en determinar la aprobación del remate en el presente procedimiento, y al respecto el alcista sostiene esencialmente en un aspecto de sus motivos de disenso, mismos que se analizan en conjunto dada la estrecha relación que guardan entre sí, que la resolución impugnada es infundada, inmotivada, contradictoria; por tanto ilegal; que no se debió aprobar el remate, en virtud de que no se otorgó cumplimiento a lo establecido en el artículo 701 fracción IV del Código de Procedimiento Civiles, lo cual hizo valer ante el Juez de origen; que validó el remate de bien inmueble, en base a unos avalúos realizados

(8) ocho meses con anterioridad a la fecha del remate, perdiendo eficacia; por lo que dice, no se remató al precio real con que contaba a la fecha del remate, causándole perjuicios patrimoniales; de ahí que asegura, el Juzgador debió ordenar la actualización de los correspondientes avalúos, y al no haberlo efectuado trajo como consecuencia la posibilidad de que existiera un remanente a favor de la parte demandada.-----

--- Este alegato resulta infundado, pues si el recurrente consideraba que el precio del inmueble rematado había variado por el transcurso del tiempo, a él correspondía en todo caso, y no al juzgador, solicitar la actualización del avalúo, dado que es a aquél a quien incumbe tal carga procesal, debido al principio dispositivo que rige en el procedimiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles que establece en lo que interesa:

“La iniciativa del proceso, queda reservada a las partes; el magistrado o juez podrá dictar de oficio los acuerdos que estime pertinentes para evitar la demora o paralización, y acelerar su trámite, viendo siempre a la consecución de la economía procesal y a una efectiva Administración de Justicia rápida y expedita....”.

--- En efecto, el juzgador solo está obligado a revisar de oficio, al momento de aprobar o desaprobado el remate, que durante el procedimiento correspondiente se haya cumplido con los dispositivos legales que rigen el trámite, que tiene por efecto que con el precio del bien materia de la garantía, el deudor se libere de las obligaciones a las que ha sido condenado mediante resolución judicial, elevada a categoría de cosa juzgada; y no se impone la revisión oficiosa al Juez de constatar si los avalúos exhibidos se encuentran obsoletos por el transcurso del tiempo, ya que esa carga procesal le corresponde a la persona que considere que con el resultado del avalúo se perjudicará su patrimonio en el caso de que se llegase a



aprobar el remate por la cantidad fijada en el avalúo; así, en caso de que el bien hubiese sufrido una considerable disminución en su valor económico, por regla general es a la parte ejecutante a la que le interesa ajustar el valor económico, por lo que a ella le corresponde la carga de probar tal circunstancia, ya que en ella recaerá el perjuicio de subastar el bien en un precio menor al valor comercial; en cambio, cuando se da el supuesto de que el bien ha tenido mejoras, lo cual genera una plusvalía comercial considerable, es claro que el acreedor obtendría una ventaja mayor, en el supuesto de que se llegase a rematar el bien por una cantidad menor al valor comercial del bien, y esa ventaja se vería reflejada en detrimento del patrimonio del deudor, quien no obstante de carecer de capital activo para cumplir con las obligaciones a las que ha sido condenado judicialmente, además sufriría pérdidas económicas al rematarse el bien de su propiedad en un valor inferior al que realmente le correspondería. Luego, como quedó anotado, al Juez únicamente le toca velar porque las normas procesales se cumplan a cabalidad, mas no puede optar por una postura en la que revise oficiosamente si los avalúos favorecerán o perjudicarán a una u otra parte; de ahí que corresponda a la parte interesada formular su petición, demostrando que varió el precio ya determinado, debido al transcurso del tiempo o a mejoras que se hubiere realizado al bien; carga procesal que en la especie incumplió el apelante.-----

--- Sirve de apoyo además a las anteriores consideraciones, la tesis sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, consultable en el Semanario judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XV, Marzo de 2002, página 1299, cuyo rubro y texto son:

**“AVALÚOS, LA ACTUALIZACIÓN EN EL PERIODO DE EJECUCIÓN FORZOSA DE LOS, CORRESPONDE SOLICITARLA A LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** De la interpretación de los artículos 4o., 349, 356, 691, 694, 695, 701, 702, 703 y 709 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se concluye que la citada legislación no prevé alguna norma que imponga la obligación al Juez natural para que de oficio ordene la actualización de los avalúos, con motivo del transcurso del tiempo que exista entre su emisión y la data en que se deba efectuar la almoneda, y que sirven de base para llevar a cabo el remate de un bien inmueble, por lo que es necesario que algún litigante, durante el procedimiento de preparación del mismo, haga expresamente dicha solicitud, dado que el precepto 4o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, impone que la iniciativa del proceso queda reservada a las partes, por lo que es indispensable que el contendiente que estime deban de actualizarse los avalúos de los bienes raíces que se van a rematar, lo gestione ante el Juez de primer grado, a fin de que tal autoridad se pronuncie sobre tal aspecto.”

--- Continúa manifestando el apelante, que se omitió ordenar la publicación de edictos en los estrados del Juzgado, o en su caso en el portal electrónico con que cuenta el Tribunal; y en virtud de ello asegura, faltó publicidad, por lo cual no se cumplieron los fines de la publicación del remate, trayendo como consecuencia la incomparecencia de postores.-----

--- El agravio en turno deviene infundado, pues el artículo 701 fracciones IV del Código de Procedimientos Civiles es claro en establecer que la publicación de edictos se debe efectuar en el Periódico Oficial y en uno de los de mayor circulación, lo cual efectuó el Juez del conocimiento; y si bien el dispositivo legal en comento prevé que se puede utilizar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores, ello solo es posible si cualquiera de las partes lo solicita, lo cual no ocurrió en el caso concreto; por lo que la publicación de edictos convocando postores no está sujeta a la



voluntad de las partes, sino a las formalidades previstas en el artículo 701 del Código de Procedimientos civiles; y en ese sentido, el A quo no contaba con la obligación de realizar las publicaciones en los estrados del Juzgado como alega el discrepante.-----

--- La disposición legal en cita estatuye lo siguiente:

**“ARTÍCULO 701.-** El remate judicial de inmuebles deberá prepararse en la forma siguiente:

...

**IV.-** Hecho el avalúo, se sacarán los bienes a pública subasta, convocándose postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días, en el Periódico Oficial y en uno de los de mayor circulación. A petición de cualquiera de las partes, y a su costa el juez puede usar, además, algún otro medio de publicidad para convocar postores. Si el valor del inmueble no excede de cinco mil pesos, para anunciar el remate bastará que se fijen avisos en la puerta del juzgado y en el sitio que al efecto tengan las autoridades fiscales de la localidad;

...”.

--- De ahí que se estima, que contrario a lo referido por el recurrente, la sentencia impugnada fue emitida acorde a lo preceptuado por el artículo 113 de la Ley Adjetiva Civil que previene en lo conducente: *“las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate...”*, y al principio de congruencia que debe regir en todas las actuaciones judiciales, el cual estriba en que al resolver las controversias se haga atento a lo planteado por las partes, sin omitir ni añadir cuestiones no hechas valer. -----

--- En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Página: 764, Tomo: VIII, Agosto de 1998, Tesis: I.1o.A.

J/9, Novena Época, Instancia: Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, bajo el siguiente rubro y texto:

**“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutiveos.” Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.”

--- Por lo que se reitera el calificativo otorgado a los motivos de disenso en análisis.-----

--- Bajo las anteriores consideraciones, lo que procede con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, es confirmar la resolución impugnada.-----

--- No procede hacer condena al pago de gastos y costas en esta Segunda Instancia, al no surtirse la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, porque al tener la resolución recurrida, calidad de auto por disposición expresa del dispositivo legal 105 del ordenamiento en consulta, no se está en presencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.-----

--- Por lo expuesto y fundado además en los numerales 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947, Fracción VII y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Se declaran infundados los agravios expresados por el apelante contra la resolución del veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Segundo de Primera instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas.



--- **SEGUNDO.**- Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.**- No se hace especial condena en costas por la Segunda Instancia.-----

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

--- Así, lo resolvió y firmó el Ciudadano **Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez**, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, actuando con la **Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde**, Secretaria de Acuerdos.- DOY FE.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado

Lic. Blanca Estela Turrubiates Conde.  
Secretaria de Acuerdos.

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

*El Licenciado(a) SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (14) catorce dictada el 14 DE FEBRERO DE 2022 por el Ciudadano Licenciado Alejandro Alberto Salinas Martínez, Magistrado de la Primera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, actuando con la Licenciada Blanca Estela Turrubiates Conde, Secretaria de Acuerdos, constante de nueve 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, 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.