



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

--- RESOLUCIÓN.- 24 (VEINTICUATRO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023).-----

--- V I S T O para resolver el presente toca **23/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la codemandada ***** , en contra de la resolución que aprobó el remate de catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia de lo Familiar habilitado en funciones de materia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas, deducido de los autos del expediente 381/2009, relativo al Juicio Hipotecario promovido inicialmente por el Licenciado ***** apoderado legal de ***** , que cambió denominación por ***** y continuado por la C. ***** , en su carácter de cesionario de los derechos litigiosos de aquella, en contra de ***** todas de apellidos ***** , y *****; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO.-** La resolución impugnada es del tenor literal siguiente:-----

“----- RESOLUCIÓN INCIDENTAL NÚMERO (58)-----

--- Altamira, Tamaulipas a catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.-----

--- V I S T O S de nueva cuenta los autos que integran el presente expediente **00381/2009**, relativo al Juicio Especial Hipotecario,

Promovido inicialmente por el LICENCIADO ***** en su carácter de Apoderado Jurídico de

que cambió su denominación a ***** , que a su vez cedió sus derechos litigiosos a favor de la C. ***** en contra de las C.C. *****

***** a fin de resolver sobre la aprobación o desaprobación de la Audiencia de Remate en Tercera Almoneda, celebrada en fecha trece de diciembre del año dos mil veintidós, en relación al bien inmueble embargado dentro del presente juicio, identificado como FINCA NUMERO *****, DEL MUNICIPIO DE ***** , TERRENO URBANO, FRACCION DEL PREDIO URBANO UBICADO EN COLONIA ***** , SUPERFICIE: ***** , MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN ***** , AL SUR EN*****

*** AL ESTE EN ***** , Y AL OESTE EN *****.- y así tenemos que analizando las constancias que integran el presente expediente en especial LA AUDIENCIA DE REMATE EN TERCERA ALMONEDA, que hoy ocupa nuestra atención.-----

- - - Y atendiendo a que la misma se preparó debidamente, toda vez que se llevaron a cabo los actos previos a la celebración de la audiencia de remate, como lo fue las publicaciones de los edictos en el periódico LA RAZON en fechas once y dieciocho de julio del dos mil veintidós; y en el Diario Oficial en fechas dos y nueve de agosto del dos mil veintidós respectivamente, relativos a la audiencia de remate en primera almoneda, a la cual no compareció postor alguno, por lo que a petición del ejecutante, se señaló fecha y hora para la audiencia de remate en segunda almoneda, realizándose de igual manera las publicaciones de los edictos respectivos en el periódico LA RAZON en fechas tres y diez de octubre de dos mil veintidós; y en el Diario Oficial en fechas once y dieciocho de octubre del dos mil veintidós respectivamente; la cual tuvo verificativo en fecha veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, no compareciendo postor alguno, que ofreciera postura alguna del bien inmueble que constituye Garantía Hipotecaria, el cual fue debidamente valuado; seguidamente debe constar en autos el



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

avalúo del bien inmueble a rematar, además que dicho avalúo se haya practicado conforme a derecho, pues se aceptó el cargo por parte del perito designado por este Tribunal en rebeldía de la parte actora, y el designado por la parte demandada para llevar a cabo el dictamen pericial; arrojando el importe de ***** de igual manera obra agregado en autos Certificado de Gravamen a favor de la actora, lo anterior se deriva de las actuaciones del presente controvertido.-----

--- Después de lo anterior, se convocaría a postores por medio de la publicación de los edictos en el periódico Oficial del Estado, como en uno de mayor circulación por dos veces de siete en siete días, a la celebración de **Tercera Almoneda**, fijándose como postura base del remate en la cantidad que resulto de las dos terceras partes del valor del bien *****

***** con rebaja del 20% (VEINTE POR CIENTO) lo cual equivale a ***** y que dio como resultado la cantidad de ***** mandándose hacer del conocimiento de los interesados.

Constando en autos que en fecha veintiocho de octubre del año dos mil veintidós, se fijó hora y fecha para la celebración de la audiencia de remate en **tercera almoneda**, audiencia que se llevó a cabo en la hora y fecha señalada, publicándose la convocatoria de remate en el periódico "LA RAZON" en fechas **uno y ocho de diciembre del año dos mil veintidós**, asimismo los Edictos publicados en el Periódico Oficial del Estado, que obran en autos del presente juicio, publicados el **uno y ocho de diciembre del año dos mil veintidós**, llevándose a cabo la Audiencia en Tercera Almoneda, en fecha **TRECE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, con las resultas que obran en el acta correspondiente del expediente principal, y toda vez que compareció **POSTOR** de manera virtual la C. ***** quien exhibió mediante escrito de fecha trece de diciembre del año en curso, certificado de depósito por la cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) del valor que sirvió de base para el remate y su postura en sobre cerrado, procediendo a su apertura y del cual se aprecia que propone la cantidad de ***** sin embargo en la audiencia de remate, mejoró su postura quedando en la cantidad de

***** Postura respecto de la cual el LICENCIADO ***** abogado autorizado de la parte actora, manifestó que “no tiene inconveniente con que se finque el remate en favor de la postora, solicitando que se autorice y se apruebe por este H. Juzgado, la cantidad que ofrece en favor de su representada”.- En Consecuencia se aprueba el remate en tercera Almoneda de fecha **trece de diciembre de dos mil veintidós**, en todas y cada una de sus partes, y por ende se **ADJUDICA Y SE DECLARA FINCADO EL REMATE DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE ESTE JUICIO, en Favor de la postora C. ******* *****.- Por lo que hágase el pago de la cantidad de ***** y en virtud de que dicha postora hizo el depósito por la cantidad de ***** importe equivalente al 20% (veinte por ciento) del valor que sirvió de base para el remate del bien inmueble del presente juicio, motivo por el cual solo deberá de hacer el depósito por la cantidad restante de ***** debiendo de expedírsele el certificado de depósito a fin de realizar el pago correspondiente.-----

- - - En tal virtud, y que acorde a lo dispuesto por el artículo 706 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y una vez que ha sido aprobado el remate se ordena el otorgamiento de la escritura de adjudicación, asimismo se le previene a la compradora que consigne ante este Juzgado el precio del remate, dentro del término de tres días, con el apercibimiento que no de no hacerlo se procederá a nueva subasta como si no se hubiere celebrado, perdiendo el postor el depósito de garantía que hubiere otorgado, del cual se aplicará por vía de indemnización: el cien por ciento que se dividirá por mitad, entre el ejecutante y ejecutado.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-”

--- SEGUNDO.- Inconforme con la resolución que ha quedado transcrita, la codemandada ***** interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en el efecto devolutivo, mediante proveído de doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veintiuno



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

(21) de febrero de dos mil veintitrés (2023), fueron turnados a esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente Toca mediante acuerdo de veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023) y se tuvo a la recurrente expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución recurrida, quedando los autos en estado de dictar resolución, y se emite la misma al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** La codemandada *****, expresó como motivos de inconformidad el contenido del escrito de nueve (09) de enero de dos mil veintitrés (2023), que obra a fojas 08-ocho- a la 12- doce- del toca, los cuales consisten en lo que a continuación se transcribe:-----

“PRIMERO.- Es claro que los principios rectores que se contienen en los numerales 1° y 2° del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que a continuación transcribo, son de observación preponderante para las personas encargadas de la administración de justicia: (los transcribe).

Obvio que es de observarse también lo establecido por el numeral 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles, y que refieren a los requisitos de forma y fondo que deben de contener las resoluciones, entre los que se vislumbra la debida fundamentación, motivación y congruencia que debe mantener todo acto de autoridad.

De los preceptos señalados se pueden apreciar los requisitos que deben contener toda sentencia, ya definitiva o interlocutoria y los requisitos de forma y fondo que debe revestir esta resolución, lo que, al no cumplirse cabalmente forma parte de los agravios que aquí se formulan.

En efecto la irregularidad de la resolución combatida afecta los más elementales derechos defensas de la suscrita y trascienden al resultado del fallo, motivo por el que tocara a la Sala respectiva realizar un segundo estudio de las constancias procesales y así en su oportunidad dictar el fallo que revoque dicha resolución.

*Lo anterior es así, en virtud de que el Ciudadano Juez Sexto de Primera Instancia de lo Civil, dentro de la resolución impugnada realiza un estudio deficiente de la Litis planteada y por lo tanto una deficiente identificación de la misma, ya que mediante la resolución hoy impugnada, se violentan normas esenciales de procedimiento, especialmente en materia de avalúo de bienes inmuebles, máxime que dentro de la resolución recurrida el juez de conocimiento manifiesta **que el bien inmueble fue debidamente valuado**, esto es a foja 3 del auto impugnado, c, ya que mediante circunstancia esta que es totalmente incorrecta, ya que mediante auto de fecha 8 de abril del presente año, se ordena por su señoría la actualización de los avalúos de la propiedad sometida a conflicto, pero se omite durante el trámite de esa actualización de avalúos ordenada por quien esto juzgó, el sujetarse a lo señalado en la fracción II del artículo 695 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, esto es, otorgar la oportunidad que a las partes se les debe de conceder para que designen peritos que actualicen el valor del bien inmueble en litigio, y no tenerse per se, establecidos como tales a aquellos que rindieron los anteriores dictámenes, pues al realizarse de esta manera, se violentan flagrantemente normas esenciales del proceso, ya que se afecta el derecho que asiste a los demandados para designar perito valuador de su confianza que asigne un valor comercial al precitado inmueble, pero al no respetarse estas formalidades referidas en el numeral antes en comentario, es por lo que en la segunda instancia debe de revocarse el auto aprobatorio de remate, dictando uno nuevo donde se declare como no procedente la aprobación de la adjudicación realizada.*



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

TOCA 23/2023

7

2.- Independientemente de lo anterior, es de llamar la atención de la magistratura correspondiente, que el desahogo de la actualización del avalúo del bien inmueble, fue realizado de manera oficiosa por los mismos peritos designados primigeniamente, sin que existiera de por medio alguna notificación o llamamiento a juicio por parte del resolutor a los precitados peritos, lo anterior es grave, ya que sin gestión judicial algunas comparecen los dos peritos por escrito, para emitir una actualización del dictamen de avalúo, en la inteligencia que dichos especialistas en materia de avalúo, por condiciones de ley son considerados como auxiliares en la administración de la justicia, esto es, que sus dictámenes deben de ser imparciales y objetivos, pero observando el emitido por el ingeniero ***** omite el pronunciarse dentro de su dictamen si realizó una inspección física de el bien inmueble en cuestión, esto para determinar las condiciones físicas del inmueble materia de estudio pericial; siendo concordantes esas consideraciones con las vertidas por el ingeniero ***** , siendo tan burdo el intento de actualizar el precitado avalúo, que ambos peritos coinciden en día de presentación del dictamen acordando ambos el día **15 de junio del 2022**, siendo además coincidentes en el monto exacto de actualización, esto es, no difieren en la cantidad que asignan al inmueble, ninguno de los dos fue notificado por medio judicial o actuarial alguno, esto es comparecen oficiosamente a emitir su dictamen, y lo más importante no se otorga la oportunidad a los demandados a designar perito de la materia en los términos previstos en la ley adjetiva civil arriba mencionada, siendo por estas circunstancias que debe de considerarse que dichas actualizaciones fueron realizadas lo menos en evidente acuerdo con la parte actora, lo que obviamente quita certeza y seguridad a los dictámenes rendidos y considerados como fuente para realizar el remate del bien inmueble materia de litigio, sin que sea dable, considerar que estos son actos consentidos, lo anterior en virtud de que precisamente el presente recurso se interpone sustentando sus agravios en las fallas y vicios procesales que se desarrollaron durante la tramitación de la ejecución forzosa de la sentencia dictada.

Siendo por lo anterior que en esta segunda instancia se deberá estudiar de fondo los agravios esgrimidos por el suscrito y en su momento procesal oportuno declararlo procedente.”

--- **TERCERO.-** En virtud de que los dos conceptos de agravio propuestos por la apelante se encuentran intrínsecamente relacionados entre sí, su estudio se llevará a cabo de manera conjunta .-----

--- Lo anterior tiene sustento en el criterio de la Sexta Época, expuesto por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Volumen 37, Cuarta Parte, Página 14, Registro Digital, de rubro:-----

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. PUEDEN ESTUDIARSE CONJUNTAMENTE VARIOS DE ELLOS EN UN MISMO CONSIDERANDO. Si la autoridad responsable para estudiar varios agravios en un mismo considerando, toma en cuenta la íntima relación de las cuestiones planteadas en ellos, de las cuales se ocupa en su totalidad, no causa perjuicio a las partes, pues no existe disposición legal que constriña al tribunal de apelación a estudiar separadamente cada uno de los agravios hechos valer en la alzada”.

--- En sus conceptos de disenso la recurrente expone, que a través del auto de (08) de abril de dos mil veintidós (2022), el Juez de primera instancia ordenó la actualización de los avalúos de la propiedad objeto del remate, sin sujetarse a lo señalado en la fracción II del artículo 695 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues no se les concedió a las partes la oportunidad de designar peritos para tal efecto y, por ende, los avalúos que obran en autos fueron realizados de manera oficiosa por los mismos peritos designados primigeniamente (*****), sin que existiera notificación o llamamiento a juicio por parte del Resolutor.-----

--- Resultan infundados los conceptos de agravio que han quedado sintetizados, por las consideraciones siguientes.-----



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

--- Los artículos 4o, 349, 356, 691, 695, 701, 705, 703 y 709 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, disponen, respectivamente:-----

“ARTÍCULO 4°.- 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; pero los autos y sentencias no podrán ejecutarse sino hasta que transcurran los términos para interponer los recursos ordinarios que este Código establece. Al juez que infrinja esta disposición se impondrá multa hasta por treinta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización sin perjuicio de responder a la parte perjudicada por los daños y perjuicios que con ello se le causen. En consecuencia, los Tribunales tienen, sin perjuicio de lo dispuesto, y de las facultades especiales que la Ley les concede, las siguientes:

I.- Impulsar el procedimiento, una vez iniciado, sin perjuicio de la actividad que las partes deben desplegar;

II.- [.....]

III.- [.....].”

“ARTÍCULO 349.- Si el objeto del dictamen pericial fuera la práctica de un avalúo, los peritos tenderán a fijar el valor comercial, teniendo en cuenta los precios de plaza, los frutos que, en su caso, produjere o fuere capaz de producir la cosa objeto del avalúo, y todas las circunstancias que pueden influir en la determinación del valor comercial, salvo que, por convenio o por disposición de la ley, sean otras las bases para el avalúo”.

“ARTÍCULO 356.- El Juez podrá ordenar que se repita o amplíe la prueba ofrecida por las partes, y que los peritos practiquen las investigaciones que les encomiende y suministren los informes u opiniones que les pida”.

“ARTÍCULO 691.- Todas las ventas o remates judiciales, en cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por las disposiciones de este Capítulo, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa”.

“ARTÍCULO 695.- El avalúo de los bienes inmuebles se practicará por el juez, de oficio o a instancia de parte, en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Mediante avalúo que practique cualquiera institución de crédito por conducto de su departamente fiduciario. El avalúo deberá practicarse

tomando en cuenta el valor comercial que el inmueble tuviere en la fecha en que se haga, y se aceptará sin ulterior trámite el que así se produzca; y,

II.- Mediante determinación del valor por los peritos que designen las partes y el juez, en la forma establecida para la prueba pericial. Los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que se pida para la venta, tendrán en este caso derecho para designar un perito que intervenga en el avalúo.

Tratándose de juicios hipotecarios, se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; pero sin que éste convenio pueda perjudicar los derechos de tercero”.

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

I.- Antes de ordenarse la venta, deberá exhibirse un certificado del Registro Público de la propiedad, en el que consten los gravámenes que reporte el inmueble. El certificado deberá comprender un período de diez años a la fecha en que se expida;

II.- Se citará a los acreedores que aparezcan del certificado de gravámenes para que intervengan en la subasta, si les conviniere;

III.- Los acreedores citados conforme a la fracción anterior tendrán derecho:

a).- A nombrar, a su costa, un perito que intervenga en el avalúo cuando se haga por peritos;

b).- Para intervenir en el acto del remate y hacer al juez las observaciones que estime oportunas; y,

c).- Para recurrir el auto de aprobación de remate. 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;

V.- Si los bienes raíces estuvieren ubicados en diversos lugares, se librárá exhorto para el efecto de que se fijen los edictos en la puerta del juzgado de la localidad respectiva y en la de las oficinas fiscales. En este caso, se ampliará el término para la publicación de los edictos concediéndose un día más por cada ochenta kilómetros o



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

fracción que exceda de la décima parte. Si el juez lo estima oportuno, puede ordenar que se hagan también publicaciones en algún periódico del lugar en que se encuentren ubicados los bienes; y,

VI.- Desde que se anuncie el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto 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.

“ARTÍCULO 702.- Para el remate judicial de inmuebles se observarán las siguientes reglas:

I.- Será postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada o a los bienes que se rematen;

II.- El postor que adquiera el inmueble, cubrirá de inmediato, en el acto de la diligencia el valor por el cual se remató;

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

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

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

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

I.- Se cerciorará el juez de que el remate fue anunciado en forma legal, y que se cumplieron los requisitos previos a que se refieren los artículos anteriores;

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

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

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

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

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

“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:



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

TOCA 23/2023

13

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;

IV.- Los postores a que se refiere este artículo, cumplirán con el requisito previo del depósito a que se refieren los artículos anteriores;

V.- Cuando dentro del término expresado se mejorare la postura, el juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, citándolos dentro del tercer día, para que en su presencia hagan las pujas, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa;

VI.- Si el primer postor, en vista de la mejora hecha, manifestare que renuncia sus derechos o no se presentare a la licitación, se fincará el remate en favor del segundo. Lo mismo se hará contra el primero, si únicamente el segundo se presenta a la licitación; y,

VII.- Si en la tercera subasta se hiciera postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, o alterando alguna condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir dentro de los nueve días siguientes la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor”.

“ARTÍCULO 709.- El juez tendrá durante la tramitación de los remates el poder de resolver y allanar cualquier dificultad que se presente”.

--- De los preceptos legales transcritos se obtiene que, para la ejecución de las sentencias se requiere que los bienes embargados sean valuados por peritos en la forma establecida para la prueba pericial (designados por la parte actora y demandada ó en rebeldía de una de éstas), para ser vendidos en almoneda pública; de manera que, al momento de aprobar o desaprobar el remate, el Juzgador sólo está obligado a revisar de oficio, que durante el

procedimiento correspondiente se haya cumplido con los dispositivos legales que rigen el trámite, en virtud de que tiene por efecto que con el precio del bien materia de la garantía, el deudor ó deudores, se liberen de las obligaciones a las que han sido condenados mediante resolución judicial, elevada a la categoría de cosa juzgada; por lo que, no se impone la revisión oficiosa al Juez de verificar si los avalúos rendidos en autos favorecerán o perjudicarán a una y otra parte y, por ende, corresponde a la parte interesada formular su petición, demostrando que varió el precio ya determinado por los peritos, debido al transcurso del tiempo o a mejoras que se hubiesen realizado al bien, 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 llegase a aprobar el remate por la cantidad fijada en el avalúo.-----

--- Lo expuesto encuentra sustento en la tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XV, Marzo de 2002, página 1299, de epígrafe:-----

“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



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

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.”

--- En el caso que nos ocupa, el análisis de las constancias de autos permite advertir que, en escrito de ocho (08) de octubre de dos mil diez (2010), la parte actora a fin de conocer el valor comercial del bien inmueble embargado en autos y, por ende, llevar a cabo el proceso de venta judicial o remate, como lo establece el numeral 695, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ocurrió a designar como perito de su intención¹, al ***** , quien compareció a aceptar y protestar el cargo el veinte (20) de octubre de dos mil diez (2010)² y se le tuvo rindiendo el avalúo pericial de inmueble en proveído de veintidós (22) de octubre de dos mil diez (2010)³. Posteriormente, la parte actora, en curso de ocho (08) de noviembre de dos mil diez (2010), compareció a solicitar al Juez de la instancia que designara perito en rebeldía de la parte demandada, ante la omisión de ésta última de señalar el de su intención; lo que aconteció en auto de diez (10) de noviembre de dos mil diez (2010)⁴, cuyo nombramiento recayó en el Ingeniero ***** y se le tuvo rindiendo el dictamen de avalúo de bien inmueble en proveído de trece (13) de diciembre de dos mil diez (2010).-----

--- El cuatro (04) de agosto de dos mil diecisiete (2017), a petición de la parte actora, el Juez de la instancia requirió a los peritos designados para que actualizaran los avalúos del bien inmueble embargado, los que se tuvieron por admitidos en proveídos de diecisiete (17) y dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021).-

1 Fojas 170-ciento setenta- del tomo uno del expediente.
 2 Fojas 173-ciento setenta y tres- del tomo uno del sumario.
 3 Fojas 184-ciento ochenta y cuatro- del tomo uno.
 4 Fojas 198-ciento noventa y ocho- tomo uno del expediente.

--- El ocho (08) de abril de dos mil veintidós (2022), el Juez de la instancia, previo a acordar la fecha y hora para la celebración del remate en primera almoneda, ordenó de nueva cuenta que se actualizaran los avalúos del bien inmueble y, por tanto, que se notificara de forma personal a las partes, lo que aconteció el veinte (20) y veintidós (22) de abril de dos mil veintidós (2022)⁵.-----

--- En proveídos de quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), se tuvo a los peritos designados en autos rindiendo los avalúos periciales del bien inmueble objeto del remate.-----

--- El veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022), a petición de la parte actora, el Juez de la instancia señaló la fecha y hora para la celebración de la audiencia virtual de remate en primera almoneda y ordenó la publicación de los edictos respectivos, en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los mayor circulación en Altamira, Tamaulipas (fojas 779-setecientos setenta y nueve del tomo dos del sumario).-----

--- El cinco (05) de septiembre de dos mil veintidós (2022), toda vez que no comparecieron postores a la primera audiencia de remate, a solicitud de la parte actora, el Juez de primer grado señaló la fecha y hora para la celebración de la audiencia virtual de remate en segunda almoneda y ordenó la publicación de los edictos respectivos, en el Periódico Oficial del Estado y en el diario de mayo circulación (fojas 798-setecientos noventa y ocho- del tomo dos).-----

--- De nueve cuenta, ante la falta de postores a la audiencia de remate en segunda almoneda, el Juez de primera instancia fijó fecha y hora para la audiencia virtual de remate en tercera almoneda (fojas 811-ochocientos once- del tomo dos del sumario),

5 Fojas 746 setecientos cuarenta y seis- a la 749-setecientos cuarenta y nueve- del tomo dos del expediente.



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

TOCA 23/2023

17

compareciendo a la misma un postor (*****)
*****)⁶.....

--- Como ha quedado reseñado, en términos de lo dispuesto por el artículo 695, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el procedimiento de remate inició con la designación de los peritos de intención de la parte actora y del designado en rebeldía de la parte demandada, a fin de que emitieran los dictámenes periciales sobre el valor comercial del bien inmueble embargado en autos; por lo que, contrario a lo que expone la recurrente en vía de agravio, el hecho de que el Juez de la instancia hubiese ordenado en proveído de ocho (08) de abril de dos mil veintidós (2022), que se actualizaran los avalúos que se habían rendido en autos previamente, a fin de conocer el precio actual del bien a subastar, no necesariamente implica que se le otorgue de nueva cuenta la oportunidad a las partes de señalar expertos en la materia (perito valuador de bien inmueble) para obtener el valor del bien objeto del remate, distintos a los que se encuentran designados en autos pues, la obligación de rendirlos y actualizarlos en su caso, corresponde únicamente a los peritos nombrados previamente por las partes, o en rebeldía ante la falta de señalamiento al respecto, dado que, estimar lo contrario implicaría obligar a las partes a que cada que vez que se solicite la actualización del valor comercial del bien controvertido, a nombrar peritos de su intención, lo que redundaría en retardar el procedimiento de remate; además, como se dijo en líneas precedentes, la iniciativa del proceso queda reservada a las partes, por lo que, correspondía a la parte demandada formular la petición en el sentido de que el valor que le otorgaron los peritos que

⁶ Fojas 835-ochocientos treinta y cinco y 836-ochocientos treinta y seis- del tomo dos del expediente.

rindieron los avalúos del bien no era el correcto, demostrando que varió el precio ya determinado; carga procesal que incumplió la aquí apelante pues, como quedó anotado, al Juez únicamente le toca velar porque las normas procesales se cumplan a cabalidad, más no puede optar por una postura en la que revise oficiosamente si los avalúos favorecerán o perjudicarán a una u otra parte.-----

--- De manera que, tomando en consideración que lo que se pretende con la actualización de los avalúos es que el bien se venda en el valor real vigente en el momento de la subasta, y toda vez que de las constancias de autos se advierte que los peritos valuadores concluyeron que en las fechas en las que emitieron los dictámenes respectivos [ocho (08) y 09 (nueve) de junio dos mil veintidós (2022), el valor comercial del bien inmueble objeto del remate ascendía a la cantidad _____ de

*; en tanto que, en los dictámenes rendidos el doce (12) y trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021), el bien inmueble tiene un valor de

***** ,

resulta inconcuso la plusvalía del el se incrementó y, por tanto, es innegable que el bien inmueble se sacó a venta judicial en el valor más alto que fijaron los peritos, por lo que, no se dejó en estado de indefensión a la recurrente, pues al haber quedado debidamente notificadas las partes del proveído de ocho (08) de abril de dos mil veintidós (2022), que ordenó la actualización de los avalúos periciales, aunado a la firmeza que adquirieron los diversos proveídos de quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), en los que se tuvieron por admitidos los avalúos periciales sobre el bien



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

TOCA 23/2023

19

inmueble a rematar, se estima correcta la decisión del inferior en grado al aprobar el remate en tercera almoneda y fincarlo a favor del postor que compareció a la audiencia en tercera almoneda.-----

--- En las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se confirma la resolución de catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia de lo Familiar habilitado en funciones de materia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

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

--- **PRIMERO.-** Han resultado infundados los motivos de inconformidad expresados por la codemandada ***** , en contra de la resolución de catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), dictada por la Juez Sexto de Primera Instancia de lo Familiar habilitado en funciones de materia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la resolución recurrida que alude el punto resolutivo que antecede.-----

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

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido. -----

--- Así lo resolvió y firma el C. LIC. MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ, Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante el Secretario de Acuerdos C. LIC. JOSÉ LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado

Lic. José Luis Rico Cázares
Secretario de Acuerdos

--- Se publicó en lista del día.- CONSTE.-----
L'MGM/L'JLRC/L'ESD/l'ktw-

La Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Séptima Sala Unitaria, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 24 (veinticuatro) dictada el jueves treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), por el Magistrado Mauricio Guerra Martínez, constante de veinte (20) 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



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

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 suprimió toda aquella información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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

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