



decisorios son los siguientes:

**(SIC) “PRIMERO. NO HA LUGAR a aprobar la adjudicación directa del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, solicitada en el expediente número 00619/2016, relativo al Juicio Hipotecario promovido inicialmente por \*\*\*\*\* , y continuado por \*\*\*\*\* , en su calidad de cesionario, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* . NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....” (SIC)**

**SEGUNDO.-** Notificadas las partes de la resolución anterior e inconforme **la parte actora**, interpuso en su contra recurso de apelación a través de su asesor jurídico, el que sí bien, fue admitido en efecto devolutivo por el Juez de Primera Instancia, ordenando la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia, donde por acuerdo plenario del **diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022)**, se turnaron a esta Sala para su conocimiento; empero esta Alzada, mediante auto de radicación, al realizar la calificación correspondiente, lo admitió en **AMBOS EFECTOS**, lo anterior a la luz de lo dispuesto por el artículo 665 del Código de Procedimientos Civiles; por lo que, se procede a dictar la resolución correspondiente al tenor del siguiente:

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

**PRIMERO.-** Esta Octava Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y decidir el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción I, 26, y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia de fecha tres (03) de junio de dos mil ocho (2008) y treinta y uno (31) de marzo de dos mil nueve (2009), publicados en el Periódico Oficial de la Entidad el cinco (05) de junio del dos mil ocho (2008) y siete (7) de abril del dos mil nueve (2009).

**SEGUNDO.-** La parte actora a través de su asesor jurídico, \*\*\*\*\***RESOLUCIÓN**\*, expresó 3 tres conceptos de agravio, los que **obran a fojas de la siete (7) a la trece (13) del presente toca**, argumentos que se tienen por reproducidos en este punto como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Ésto es así pues no es menester la transcripción de los agravios para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, derivados del escrito de expresión de agravios, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos del pliego

correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis.

Lo anterior encuentra apoyo en la siguiente jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830, Materia: Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Novena Época, Registro digital: 164,618, de rubro y texto:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** *De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**TERCERO.-** Enseguida se procede a analizar los agravios expuestos por el \*\*\*\*\*  
 en su calidad de asesor jurídico del **actor** \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*, en su calidad de cesionario de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* por cesionario de \*\*\*\*\*  
 “\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* a su vez cesionaria de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.

En el **primer agravio** aduce el apelante que le ocasiona afectación el razonamiento del juez en el sentido de que si bien en la **Cláusula Décima Cuarta, inciso E)** del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** se observa que se pactó que la acreditante podría elegir entre adjudicarse el bien inmueble hipotecado sin necesidad de venta judicial o bien, proceder al remate del mismo; ello se encuentra sujeto a la condición de que el acreditante y el acreditado designen de común acuerdo un perito, sometiéndose expresamente al resultado del avalúo, el que deberá de servir como valor del inmueble, lo que no fue cumplimentado; expresando el inconforme que el anterior razonamiento lo afecta porque sí

existe convenio celebrado por las partes que cumple con las formalidades establecidas por la ley, y el juez hace una indebida interpretación de la citada cláusula, en razón de que la misma no dice que deba ser un sólo perito ó que ambas partes deban designar un sólo perito sino que la interpretación queda abierta para que cada parte pueda designar un perito, como aconteció, ya que él designó uno y el juez, en rebeldía del demandado designó otro, los que son coincidentes y no fueron objetados y que por ello cumple con los requisitos de la adjudicación directa, conforme lo prevé el artículo 698, fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

El anterior agravio resulta **infundado**.

En efecto, según se aprecia en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** base de la acción, en la Cláusula Décima Cuarta, las partes pactaron lo siguiente:

*(SIC) "DECIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCION.- Las partes convienen en que LA ACREDITANTE podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ACREDITADO y podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ó del Código de Procedimientos Civiles para los demás Estado de la República Mexicana, así como por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Comercio o por los procedimientos establecidos por la Ley de Instituciones de Crédito, en la inteligencia de que EL ACREDITADO*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*desde ahora conviene:.... E).- En ejecución de sentencia, LA ACREDITANTE podrá elegir entre adjudicarse el inmueble hipotecado sin necesidad de venta judicial o bien proceder al remate del mismo, sirviendo como valor de adjudicación o, en su caso, de base para la venta o remate judicial, la cantidad que se determine por medio de avalúo que en la fecha de ejecución de sentencia se practique por perito autorizado , por lo que LA ACREDITANTE y EL ACREDITADO designarán de común acuerdo al citado perito y se someten expresamente al resultado de dicho avalúo, otorgándole plena validez para los efectos citados en esta cláusula.” (SIC) (lo resaltado es nuestro)*

Por lo que, de la anterior cláusula no se advierte que las partes contratantes hayan pactado que cada una podría designar un perito, como refiere el inconforme, sino que la acreditante y el acreditado designarían de común acuerdo un especialista y se someterían al resultado del avalúo. Sin que lo anterior pueda interpretarse de distinta manera pues su lectura así se aprecia en la citada cláusula y por ello, si la parte actora, a través de su asesor jurídico petitionó que se procediera a la adjudicación directa del inmueble hipotecado conforme a lo estatuido en la fracción V del artículo 698 del Código de Procedimientos Civiles, que permite la adjudicación directa del bien tratándose de ejecución de sentencia cuando exista convenio celebrado entre las partes; en atención a ello, debe decirse que el ejecutante y el ejecutado deben estarse a lo pactado en dicho apartado, atento a lo previsto por los artículos 1302 y 1322 del Código Civil que establecen:

**“ARTÍCULO 1302.-** *En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley .”*

**“ARTÍCULO 1322.-** *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.”*

Ilustra en lo conducente, el siguiente criterio del Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Marzo de 1994, página 413, Materia: Civil, Tesis: XXI.2o.34 C, Octava Época, Registro digital: 213,197, de rubro y texto:

**“PACTO COMISORIO EXPRESO. EFECTOS DEL, EN LOS CONTRATOS CIVILES.** *De conformidad a lo establecido en el artículo 1949, del Código Civil del Estado de Guerrero, que estuvo en vigor hasta el dos de marzo de mil novecientos noventa y tres, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, por esta razón, a dicha facultad resolutoria la doctrina le denomina pacto comisorio tácito, en virtud de que va implícita y se sobreentiende en los contratos bilaterales. Sin embargo, también existe el pacto comisorio expreso, esto es, cuando los contratantes establecen dicha facultad en alguna de las cláusulas del acuerdo de voluntades, y el mismo es legítimo, porque, en términos de los artículos 1832 y 1839 de la mencionada ley civil, en materia de contratos la voluntad de las partes es ley suprema, ya que éstas pueden incluir las cláusulas que estimen convenientes, además que, en los contratos civiles, cada uno se obliga en la forma y términos que aparezcan que quiso obligarse. En ese orden de ideas, contrario a lo que acontece con el pacto comisorio tácito, a virtud de expresa cláusula resolutoria, el contrato se resuelve, o se da por terminado, automáticamente, por el sólo hecho del incumplimiento de una de las partes a lo que se obligó; es decir, por el hecho de que en la realidad se actualicen algunas de las causas convenidas como motivo de rescisión, sin la intervención*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*de los tribunales para ese efecto; dicho de otra manera, por efecto del pacto comisorio expreso, las partes contratantes adquieren la facultad de rescindir por sí y ante sí el contrato, tan sólo por el hecho de que su contratante haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio contrato le impuso.” (lo resaltado es nuestro)*

De igual forma, tiene aplicación a contrario sensu, el siguiente criterio de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 133-138, Cuarta Parte, página 77, Materia: Civil, Séptima Época, Registro digital: 240827, de rubro y texto:

*“CONTRATOS, INTERPRETACION DE LOS. Si el contrato fundatorio de la acción no se redacta en términos claros, y el documento deja duda sobre la intención de los contratantes, por cuanto a la finalidad del excedente de una cantidad entregada, es necesaria y lógica su interpretación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicado a contrario sensu.”*

El **segundo agravio** lo hace consistir el inconforme en que el juez, en lugar de resolver con inmediatez, pretende que se prolongue el procedimiento mediante remate judicial, omitiendo observar el principio de economía procesal establecido en la ley, toda vez que ello ocasiona costos para las partes.

En el **tercer agravio** aduce el recurrente que le ocasiona afectación la resolución impugnada porque el juez señala que no se ha inscrito la cédula hipotecaria en la

Oficina del Registro Público de la Propiedad y que tomando en cuenta que la inscripción de la cédula hipotecaria debe realizarse al principio del juicio, hasta antes de dictarse la sentencia, en nada afecta la adjudicación directa del inmueble embargado porque el efecto de la citada inscripción lo es para prevenir o para impedir que algún embargo, toma de posesión o providencia precautoria, proveniente de juicio distinto, entorpezca el curso del procedimiento o afecte los derechos del actor.

Los anteriores agravios se estudian en conjunto por cuestión de método, los cuales devienen **inoperantes por insuficientes.**

En efecto, según se aprecia a foja trescientos sesenta y dos (362) del expediente principal, el juez de primera instancia realizó los siguientes argumentos que no fueron combatidos por los agravios que nos ocupan:

*(SIC) “Ahora bien, analizada la petición de la parte actora, la que fundamenta en el artículo 698 fracción V y VI de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, cabe hacer mención que en el presente juicio no existe convenio celebrado por las partes en éste sentido, pues de las constancias de autos, se desprende que el presente procedimiento concluyó mediante sentencia judicial; sí bien de la CLAUSULA DÉCIMO CUARTA INCISO E), del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, se observa que se pactó que “la acreditante podrá elegir entre adjudicarse el bien inmueble hipotecado sin necesidad de venta judicial o bien proceder al remate del mismo...”, ello se encuentra sujeto a una*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*condición, que lo es que previamente la acreditante y el acreditado designen de común acuerdo un perito, sometiéndose expresamente al resultado del avalúo el cual deberá servir como valor del inmueble para tal efecto, lo que de autos se observa que no fue cumplido en sus términos, pues el valor del inmueble dado de garantía hipotecaria fue designado por diferentes peritos en valuación, aquél designado por la parte actora y el que éste tribunal designó en rebeldía de la parte demandada, por lo tanto esta autoridad determina que no se cumplió en la forma prevista el procedimiento para la adjudicación directa del inmueble otorgado en garantía hipotecaria resultando improcedente la misma, ....” (SIC)*

En atención a ello, al no haber combatido dichos razonamientos la inconformidad en cuestión, ésta Sala no se encuentra en posibilidad de abordar el estudio de la misma, pues de todas formas subsistirán las consideraciones no atacadas, las cuales son suficientes para que permanezca el sentido del fallo.

Tiene aplicación la siguiente jurisprudencia dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, cuyo rubro y texto dicen:

**“AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA.** Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.

*(Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, Mayo de 1999, Página: 931, No. Registro: 194,040.).”*

Bajo las consideraciones que anteceden, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; al haber resultado infundados en parte e inoperantes en otra los agravios expresados por la parte apelante; se deberá **confirmar** la resolución impugnada.

**CUARTO.-** En cuanto a las costas de segunda instancia debe decirse que, si por una parte el artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles, clasifica las resoluciones en decretos, autos y sentencias y, por su parte el diverso numeral 139 del mismo cuerpo normativo dispone que en caso de apelación, será condenado al pago de costas de ambas instancias la parte contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas siempre que éstas sean substancialmente coincidentes; que cuando no concurren estas circunstancias en la sentencia de segunda instancia, se hará la condena en costas con sujeción a las reglas de los artículos anteriores, precepto que especifica el pago de las costas sólo para las sentencias, pero no para los autos y decretos, y atendiendo el principio de derecho de que donde la ley no distingue el juzgador no debe distinguir, como la presente resolución versa sobre un auto que dirimió respecto de que si es de aprobarse o no la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

adjudicación directa del inmueble hipotecado y no una sentencia; en atención a ello, resulta improcedente efectuar especial condena en el pago de las costas procesales de segunda instancia.

Por lo expuesto y con fundamento además, en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, es de resolverse y se:

### RESUELVE

**PRIMERO.-** Son infundados en parte e inoperantes en otra los agravios expresados por el \*\*\*\*\***, en su calidad de asesor jurídico del actor \*\*\*\*\*** en contra de la resolución del **treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)**, relativa a **si es de aprobarse o no la adjudicación directa solicitada por la parte actora**, dictada por el **Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado**, con residencia en **Altamira, Tamaulipas** dentro del **expediente 619/2016** relativo al **Juicio Hipotecario**, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\* y**





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Enseguida se publicó en lista. **CONSTE.**  
**L'NSS/L'CSR/rna.**

*El Licenciado Ricardo Narváez Alvarado, Secretario Proyectista, adscrito a la Octava Sala Unitaria, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número cincuenta (50) dictada el martes treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022) por el Ciudadano Licenciado Noé Sáenz Solís, Magistrado de la Octava Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, constante de quince (15) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115 y 120 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, así como los nombres de cesionarios de crédito, información que se considera legalmente como confidencial 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.