

----- **NÚMERO: 31 (TREINTA Y UNO).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a treinta de abril de dos mil veintiuno.**-----

----- **V I S T O** para resolver el toca número 8/2021, relativo al recurso de apelación interpuesto por la tercerista *****
*****, contra la resolución de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, dictada en el Incidente de Tercería Excluyente de dominio, tramitada dentro del expediente número *****
*****, correspondiente al Juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por el Licenciado *****
***** en su carácter de Endosatario en Procuración de *****
***** en contra de *****
***** ***** y *****
*****, ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia de lo Familiar del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, habilitado en funciones de materia civil y,-----

----- **RESULTANDO**-----

----- **PRIMERO.-** La resolución impugnada por medio del recurso de apelación a que el presente toca se refiere es de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, cuya parte conducente a continuación se transcribe:-----

PRIMERO.-** Se declara **IMPROCEDENTE** la presente Tercería Excluyente de Dominio interpuesta por la C. **
*****, en contra del C. *****
*****, por conducto de*

su Endosatario en Procuración del LIC.

*****.-----

SEGUNDO.- En consecuencia se declara legalmente valido el embargo que pesa sobre el 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL USUFRUCTO VITALICIO, del inmueble identificado como FINCA NÚMERO ****, del Municipio de Cd. Madero, Tamaulipas, propiedad del C. *****.-----

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-----

----- Inconforme con la resolución anterior, la tercerista

***** interpuso recurso de apelación,

mismo que fue admitido en ambos efectos, por auto de fecha

diecisiete de septiembre de dos mil veinte, del cual

correspondió conocer por turno a esta Tercera Sala Unitaria en

Materias Civil y Familiar, la que radicó el presente Toca,

mediante proveído de fecha siete de abril de dos mil veintiuno.

Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites

legales, quedó el asunto en estado de dictarse la sentencia

correspondiente.-----

----- **SEGUNDO.-** La apelante expresó en concepto de

agravios el contenido de su memorial de 17 hojas, de fecha

catorce de septiembre de dos mil veinte, que obra agregado a

los autos del presente Toca, de la foja diecinueve a la treinta y

cinco, agravios que se refieren en las consideraciones

contenidas en el siguiente apartado. El demandado en la

tercería ***** desahogó la vista y contestó

los agravios dentro del término que se le concedió para tal efecto.-----

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

----- **PRIMERO.**- Esta Tercera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción I, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 114, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 20, fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342 y 1343 del Código de Comercio, y punto Primero del Acuerdo modificatorio de la competencia de las Salas, emitido el treinta y uno de marzo de dos mil nueve, por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de siete de abril del mismo año. -----

----- **SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por la tercerista ***** , consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

*1.- La resolución impugnada conculca en perjuicio de mi autorizante C. ***** , diversas violaciones procesales en los considerandos del fallo que se impugna de fecha **11 de Septiembre del año en curso** y que por economía procesal solicito se me tenga por reproducidos en este apartado., concluyendo no haberse acreditado los elementos de la Tercería Excluyente de dominio, por virtud de que a la fecha en que se trabó el*

embargo sobre el bien raíz, la tercerista, no tenían inscrito su derecho real en el Registro Público de la Propiedad., **criterio contrario a derecho y a la Jurisprudencia que en adelante se plasmara.**

Preceptos Legales Violados.- Se viola en perjuicio de mi representada lo establecido por los numerales **14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en estrecha relación Jurídica con los dispositivos legales **1237, 1277, 1278, 1292, 1305, 1324, 1325, 1367 del Código de Comercio en Vigor.**

El Juez Aquo al momento de dictar la resolución interlocutoria que se impugna, pasa por alto los numerales antes invocados, que a la letra rezan lo siguiente.-

Artículo 1237.- Son instrumentos públicos los que están reputados como tales en las leyes comunes.....

Artículo 1277.- Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal, y la segunda humana.

Artículo 1278.- Hay presunción legal: I.- Cuando la ley la establece expresamente. II.- Cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley.

Artículo 1292.- Los instrumentos públicos hacen prueba plena, aunque se presenten sin citación del colitigante, salvo siempre el derecho de éste para redargüirlos de falsedad y para pedir su cotejo con los protocolos y archivos. En caso de inconformidad con el protocolo o archivo, los instrumentos no tendrán valor probatorio en el punto en que existiere la inconformidad.

Artículo 1305.- Las presunciones legales de que trata el art. 1281, hacen prueba plena.

Artículo 1324.- Toda sentencia debe ser fundada en la ley, y si ni por el sentido natural, ni por el espíritu de ésta, se puede decidir la controversia, se atenderá á los principios generales de derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso.

Artículo 1325.- La sentencia debe ser clara, y al establecer el derecho, debe absolver o condenar.

Artículo 1367.- Las tercerías excluyentes son de dominio o de preferencia: en el primer caso deben fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que se ejercita alega el tercero, y en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado.

a).- La resolución que se combate en todos y cada uno de sus considerandos emitida por el Juez de inferior grado, pasa de inadvertido lo que a continuación se describe.-

Los artículos 1362, 1367, 1368 y 1370 del Código de Comercio, por su orden establecen:

“En un juicio seguido por dos o más personas, puede un tercero presentarse a deducir otra acción distinta de la que se debate entre aquellos. Este nuevo litigante se llama tercer opositor”;

“Las tercerías excluyentes son de dominio o de preferencia: en el primer caso deben fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que se ejercita alega el tercero, y en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado”;

“Las tercerías excluyentes no suspenderán el curso del negocio en que se interponen; se ventilarán por cuerda separada, conforme a los artículos siguientes, oyendo al demandante y al demandado en traslado por tres días a cada uno”.

“El opositor deberá fundar su oposición precisamente en prueba documental. Sin este requisito se desechará desde luego y sin más trámite”.

De su debida interpretación puede afirmarse, que una tercería obedece a la existencia de un diverso juicio cuya litis afecta al tercero, por lo que éste se opone a su ejecución. Se trata, entonces, de un extraño que se presenta a deducir una acción distinta de la que se debate en un procedimiento seguido por dos o más personas.

Por tanto, hay un nexo de dependencia entre la tercería excluyente de dominio y el juicio principal, en este caso, el juicio ejecutivo mercantil., las tercerías excluyentes no suspenden el curso del negocio principal en que se interponen; se ventilan por cuerda separada, oyendo al demandante y al demandado. La expresión "cuerda separada" se refiere a que las actuaciones del juicio de tercería se realizan de forma independiente de la cuestión principal e, incluso, se lleva una pieza de autos distinta que no se glosa al expediente principal, es decir, se forma un cuaderno independiente del principal., ahora, el hecho de que la tercería -y consecuentemente todo lo actuado en ella- se lleve en un cuaderno distinto, no la desvincula del juicio principal, en virtud de que -se insiste- su existencia depende de éste; y el que se tramite por cuerda separada obedece a que con ello se busca facilitar su sustanciación, y evitar la confusión entre las actuaciones judiciales entre uno y otro.

Al tratarse de un procedimiento paralelo -relacionado al principal se justifica la exigencia de que se lleve por cuerda separada; aunque lo que se resuelva en uno afecta en el otro.

Por lo mismo, para resolver la tercería, el Juez tiene la facultad - incluso de oficio- para tener a la vista y tomar en cuenta las actuaciones que obran en el juicio del cual deriva, pues la decisión que establezca si el tercerista demostró o no

el dominio que indicó al pretender excluirlo, debe emitirse ponderando las pruebas existentes en el principal que demuestren el derecho ahí probado, respecto del bien afectado y en disputa, aun cuando no hubieran sido ofrecidas adecuadamente en la tercería, precisamente porque ya obraban en el procedimiento donde ésta se propuso.

Al respecto es aplicable **la jurisprudencia** de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en la página 575, del Tomo XXV, Febrero de 2007, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del contenido literal:

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO EN EL JUICIO MERCANTIL. EL JUEZ TIENE FACULTAD, INCLUSO DE OFICIO, PARA TENER A LA VISTA Y CONSIDERAR LAS ACTUACIONES QUE OBRAN EN EL JUICIO PRINCIPAL. (se trascribe)

En ese tenor, conforme al criterio de los Tribunales Federales, los elementos fundamentales **para la procedencia de una tercería excluyente de dominio** son: **1) la propiedad sobre la cosa y 2) la identidad entre esa cosa y la que fue objeto del secuestro cuyo levantamiento se pretende.**

Cabe acotar en lo que atañe al primer elemento, el tercerista ha de demostrar no sólo que es la legítima propietaria del bien inmueble, sino que lo adquirió antes de que se trabara un embargo o gravamen, por lo que si **ya había salido del patrimonio del ejecutado (demandado en el juicio del cual proviene la tercería), debe ser excluido.**

El requisito propiedad quedó acreditado precisamente con la copia certificada de la escritura de Compra-Venta Numero *****
*****,
celebrada ante la Fe del Licenciado *****
*****, Notario Público Número ***, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, en la que comparecen en su calidad de vendedores los C.C. *****
***** Y *****
***** y la C. *****
***** en su calidad de compradora, contrato de compraventa del que se desprende y se acredita lo siguiente:

1.-Que los C.C. ***** Y ***** durante la vigencia de su matrimonio adquirieron, eran propietarios y estaban en posesión de los siguientes departamentos:

***** y un proindiviso del 50% (cincuenta por ciento)

correspondiente al valor total del condominio con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NORTE.- *****

AL SUR.- *****

AL ESTE.- *****

AL OESTE.- *****

ARRIBA.- *****

ABAJO.- *****

El departamento consta de: sala, comedor, cocina, dos recamaras, un baño completo, un cuarto de servicio y área de cochera.

COCHERA 1 (UNO).- Con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NORTE.- *****

AL SUR.- *****

AL ESTE.- *****

AL OESTE.- *****

DEPARTAMENTO DOS.- de la planta alta, ***** y un proindiviso del 50% (cincuenta por ciento) correspondiente al valor total del condominio con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NORTE.- *****

AL SUR.- *****

AL ESTE.- *****

AL OESTE.- *****

ARRIBA.- *****

ABAJO.- *****

El departamento consta de: sala, comedor, cocina, dos recamaras, un baño completo, un cuarto de servicio y área de cochera.

COCHERA 2 (DOS).- Con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias.-

AL NORTE.- *****

AL SUR.- *****

AL ESTE.- *****

AL OESTE.- *****

INMUEBLES LOS CUALES CUENTAN CON LOS SIGUIENTES DATOS DE REGISTRO.-

Como se desprende de la Declaración I, II y III de la escritura anteriormente referida, la cual obra agregada en autos de la promoción de tercería, la cual motivo a trámite el presente asunto por así ameritarlo.

2).- En segundo orden se desprende de la **CLAUSULA PRIMERA** del CONTRATO DE COMPRA-VENTA celebrado en fecha **21 de Octubre de 1998** que los C.C. ***** Y ***** **venden, ceden, enajenan y traspasan a la C. ***** los DEPARTAMENTOS UNO Y DOS.**

3).- En tercer orden se acredita con la documental consistente en el **certificado de publicidad Denegado relativo a la Finca.- ***** del Ciudad Madero Tamaulipas**, emitido por el Instituto Registral y Catastral del esta con sede en Tampico Tamaulipas de fecha 11 de Julio del año 2020, de la que se advierte entre otras cosas pero o que aquí interesa lo siguiente.-

DESPUES DEL ANALISIS DEL MISMO, ES DE APRECIARSE QUE BAJO LOS MENCIONADOS DATOS DE REGISTRO, EFECTIVAMENTE, **SE AMPARAN DOS DEPARTAMENTOS**, EL NUMERO 1 Y EL NUMERO 2, SOLO SE ESTA EN POSIBILIDADES DE DAR PUBLICIDAD DEL DEPARTAMENTO NUMERO 1, TODA VEZ QUE EL NUMERO 2, PRESENTA LO SIGUIENTE:

****BAJO LOS DATOS DE REGISTRO: *******
*********, QUE ES EL ANTECEDENTE INMEDIATO ANTERIOR **DONDE ERA DUEÑO EL C. *******, **ERRONEAMENTE NO SE ESTAMPO EL SELLO DE LA COMPRAVENTA EN EL APENDICE A FAVOR DE LA C. *******, POR LO TANTO REGISTRALMENTE **EL DEPARTAMENTO 2 APARECIA COMO PROPIEDAD DE *******.

Pruebas Documentales que fueron ofertadas en la etapa de pruebas, las cuales de ninguna manera fueron objetadas por el demandado incidentista, concediéndole el Juez de inferior el valor probatorio pleno al tenor de los artículos 1237 y 1292 del Código de Comercio en Vigor, de igual forma el Juez no realizo un estudio minucioso de las mismas, de haber

sido así hubiera arribado a la conclusión de la procedencia de la Tercería.

*Basta remitirse al contenido de los autos para dar crédito a lo antes afirmado, si bien es cierto en el cuerpo de la sentencia el Juez de inferior grado, dio valor probatorio pleno a las documentales antes anotadas, (**escritura de propiedad y certificado de propiedad denegado**), este no hizo un verdadero análisis exhaustivo de los documentos en mención, para que con ello normara su criterio para concluir con la procedencia de la Tercería Excluyente de Dominio, violentando los dispositivos legales antes invocados en perjuicio de mi autorizante, pero lo que es más grave con los principios generales de las sentencias, la **congruencia de la sentencia** hace referencia a la necesaria correlación entre las pretensiones de las partes y el fallo de la sentencia. Ausencia de respuesta a las pretensiones de las partes, es decir un desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formulan sus pretensiones.*

*El Juez razono y aterrizo su criterio en la simple **conclusión de que el título de propiedad del cual fue objeto el embargo del 50% se encontraba inscrito antes que el título de la Tercerista**, sin entrar al estudio de las razones y motivos por los cuales no se inscribió el Departamento objeto del embargo, el acto traslativo de dominio ya se había dado con antelación a la inscripción del embargo.*

*En ese orden tenemos que si bien, para que un documento en que conste un contrato privado de compraventa sea suficiente para acreditar la existencia del acto jurídico es necesario que cuente con fecha cierta, y ello sólo acontece cuando se realizan algunos de los siguientes actos: **1) se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 2) se celebre o ratifique ante fedatario público, 3) se presente ante funcionario en razón de su oficio, y 4) muera cualquiera de los firmantes.***

*De lo antes expresado se concluye que dicho contrato de compraventa, documento fundatorio de la Tercería, se celebró ante Notario Público, tiene la relevancia legal para que prospere la Tercería y no como erróneamente lo decide el Juez de inferior grado, al respecto, cobra aplicación la tesis de jurisprudencia de la **Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación**, visible a fojas 250, del Tomo XXIX, Enero de 2009, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del siguiente tenor literal:*

EMBARGO. ES ILEGAL EL TRABADO SOBRE UN INMUEBLE QUE ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA POR EL QUE SE TRANSMITIÓ NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). (se transcribe)

De donde se concluye, que al estar acreditados los elementos de la tercería excluyente de dominio promovida por mi autorizante respecto del inmueble que fue materia de embargo en los autos del juicio ejecutivo mercantil del cual se deduce este procedimiento, es y debe declararse procedente.

El Juez de inferior grado debió hacer una verdadera valoración de las pruebas contradictorias se hará poniendo unas frente a otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas y las presunciones, forme una convicción, que deberá ser cuidadosamente fundada en la sentencia, situación que en el juicio que nos ocupa no aconteció.

FORMA DE REPARAR EL AGRAVIO:

*En vista de lo argumentado y toda vez que el Juez de origen al momento de resolver el asunto que nos ocupa, no observo lo dispuesto por los numerales antes invocados, **debe Revocarse la Resolución impugnada para dictar otra declarando la procedencia de la Tercería Excluyente de Dominio, tomando en cuenta las documentales antes apuntadas de las que se advierte que el bien raíz ya había salido de su patrimonio, en consecuencia no le asiste la propiedad al demandado, por lo tanto el bien inmueble debe ser excluido del embargo decretado.***

SEGUNDO AGRAVIO

*1.- La resolución impugnada conculca en perjuicio de mi autorizante **C. *******, diversas violaciones procesales en el cuerpo del fallo que se impugna de fecha **11 de Septiembre del año en curso, criterio contrario a derecho y a los principios generales de las sentencias que en adelante se plasmará.***

Preceptos Legales Violados.-** Se viola en perjuicio de mi representada lo establecido por los numerales **14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en estrecha relación Jurídica con los dispositivos legales 1324 y 1325 del Código de Comercio en Vigor.

***Artículo 1324.-** Toda sentencia debe ser fundada en la ley, y si ni por el sentido natural, ni por el espíritu de ésta, se puede decidir la controversia, se atenderá á los principios generales de derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso.*

***Artículo 1325.-** La sentencia debe ser clara, y al establecer el derecho, debe absolver o condenar.*

Época: Novena Época

Registro: 189368

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIII, Junio de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.273 C

Página: 766

SOCIEDAD CONYUGAL, INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE. LAS SENTENCIAS QUE SE PRONUNCIEN EN ÉL DEBEN SER CONGRUENTES Y EXHAUSTIVAS PARA COLMAR LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA (DEBIDO PROCESO). (se transcribe)

*b).- No menos relevante en atención a los antes mencionado, tenemos que el Juez de Inferior Grado no es claro, preciso y congruente con la sentencia que se combate, ya que en la **hoja numero 3 andverso**, refiere una prueba documental respecto a una Finca.- ***** del Municipio de Tampico Tamaulipas, dicho inmueble nada tiene que ver en la Tercería, el inmueble que se discute es distinto al que este refiere, basta remitirse al contenido de la foja en mención para dar crédito a lo afirmado, en consecuencia no es clara ni precisa, mucho menos congruente.*

*Siguiendo con la incongruencia de la sentencia que se combate, tenemos en la hoja **numero 5 andverso**, refiere que la tercerista se duele de un embargo consistente en el 50% del **usufructo vitalicio** del inmueble identificado como **Finca Número ******* del Municipio de Madero Tamaulipas, finca urbana la cual se desconoce por no ser materia de la presente Tercería, existe incertidumbre Jurídica ya que el Juez de Inferior grado resuelve Incidentalmente respecto de **Tres Fincas distintas**, las cuales no tienen congruencia jurídica con la Tercería, en consecuencia se rompe con los principios constitucionales y generales de las sentencias.*

*Continuando con esta serie de violaciones procesales en la **hoja número 6** de la sentencia interlocutoria que se combate de nueva cuenta el Juez de Inferior grado hace alusión y refiere a la **Finca ***** del Municipio de Madero Tamaulipas**, por ultimo descansa su razonamiento en una **tesis aislada**, la cual no tiene obligatoriedad, así como tampoco tiene aplicación al caso concreto, ya que la tesis que cita habla y orienta en atención a.- diverso contrato respecto del bien materia de la controversia otorgando un derecho real verbigracia contrato que contenga una hipoteca debidamente inscrita – e incluso se advierte que comprobaron que la parte ejecutada aparecía como titular registral del citado inmueble. Tenemos que la tesis de referencia nos remite a un contrato hipotecario lo cual en el presente asunto no acontece, luego entonces al no ser congruentes los argumentos del Juez de inferior grado, así como las diversas fincas, es imposible jurídicamente hablando declare una improcedencia de una acción la cual no fue sometida a un verdadero estudio de la misma y a las pruebas aportadas, hecho lo anterior por esta*

segunda Instancia dará cuenta de la procedencia por estar satisfechos los requisitos procesales los cuales se encuentran satisfechos, más aun sirve de apoyo la Jurisprudencia invocada en el primer agravio para dar por satisfecha la acción de la Tercería Excluyente de Dominio.

FORMA DE REPARAR EL AGRAVIO:

*En vista de lo argumentado y toda vez que el Juez de origen al momento de resolver el asunto que nos ocupa, no observo lo dispuesto en los principios generales de las sentencias, **debe Revocarse la Resolución impugnada para dictar otra declarando la procedencia de la Tercería Excluyente de Dominio, tomando en cuenta las documentales antes apuntadas de las que se advierte que el bien raíz ya había salido del patrimonio del demandado, en consecuencia no le asiste la propiedad, por lo tanto el bien inmueble debe ser excluido del embargo decretado.***

----- **TERCERO.-** Analizadas las alegaciones que anteceden se arriba a la conclusión que resultan fundados en vista de las siguientes consideraciones.-----

----- En el primer motivo de inconformidad el recurrente alega, esencialmente, que su acción quedó debidamente acreditada con las documentales que aportó, sin entrar al estudio de las razones y motivos por los cuales no se inscribió el departamento objeto del embargo, relativo al acto traslativo de dominio que ya se había dado con antelación a la inscripción del embargo que motiva la presente tercería. Además, añade que la compraventa referida cuenta con la relevancia legal para que prosperara la presente tercería puesto que se celebró ante Notario Público por lo que se considera de fecha cierta, aunado a que el criterio en el cual se sustenta el fallo no es aplicable, ello en virtud de que fue emitido respecto a un juicio

hipotecario y en el presente asunto se ventila un juicio mercantil.-----

----- Lo anterior se estima fundado y suficiente para rebocar el fallo recurrido. Esto es así, porque le asiste razón a la recurrente al alegar que con la documental pública consistente en el contrato de compra-venta de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho se justificaba la pretensión reclamada por consecuencia el dominio que respecto del bien inmueble ostenta.-----

----- Al respecto el Código de comercio dispone en sus artículos 1362 y 1367 que *“en un juicio seguido por dos o más personas, puede un tercero presentarse a deducir otra acción distinta de la que se debate entre aquellos. Este nuevo litigante se llama tercer opositor”*, y que las *“tercerías excluyentes son de dominio o de preferencia: en el primer caso deben fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que se ejercita alega el tercero, y en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado”*.-----

----- En el presente caso al tratarse de una tercería excluyente de dominio ésta debe basarse en prueba documental, en el presente caso la tercerista actora la sustentó en el primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen número ***** , de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho,

pasada ente la fe del Notario Público
*****,
Notario Público
número *** (*****) con ejercicio en la
ciudad de Madero, Tamaulipas.-----

----- Ahora bien, los numerales 25 y 111 de la Ley del Registro
Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio de nuestro
estado, disponen que *“En el Registro Público de la Propiedad
Inmueble se inscribirán o anotarán los derechos, actos,
contratos, diligencias y resoluciones que a continuación se
enuncian: I.- Aquellos por los cuales se constituyan, trasladen,
reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, limiten, graven,
cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles; II.-
Aquellos en cuya virtud se establezcan modalidades a los
derechos reales o a su ejercicio; III.- Aquellos por los cuales
se dispongan medidas cautelares y demás medidas judiciales
sobre inmuebles; IV.- Aquellos en virtud de los cuales se
constituyan gravámenes sobre inmuebles; y V.- Aquellos cuyo
registro esté ordenado por disposición de la ley.”*; y que *“Los
derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las
leyes deban registrarse y no se registren, sólo producirán
efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a
tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren
favorables.”*, respectivamente.-----

----- De lo anterior se colige que la institución del Registro Público de la Propiedad es la encargada de brindar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, referentes a su constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravámenes de los derechos reales, dándole a sus anotaciones apariencia jurídica, puesto que cuentan con la presunción de certeza del derecho inscrito, presunción que admite prueba en contrario, y por ende, mientras no sea destruida otorga certeza jurídica.-----

----- A su vez, los efectos que producen sus inscripciones obedecen a un sistema de índole declarativo, en el cual la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la inscripción, y sólo se inscribe si se desea que el acto jurídico surta efectos frente a terceros.-----

----- Ahora bien, para los efectos del registro se considera tercero a aquella persona que mediante un acto o contrato puede ejercer un derecho real sobre un inmueble, con la particularidad de que la haya adquirido de la persona que aparece como titular ante el Registro Público de la Propiedad, derecho que una vez inscrito es oponible a cualquier otro supuesto titular con derecho real anterior pero no inscrito.-----

----- Lo anterior se obtiene de lo sustentado en la tesis que es del tenor literal siguiente:-----

*TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO. El Código Civil para el Distrito Federal de mil ochocientos ochenta y cuatro, apegado al concepto jurídico romano de "tercero", emplea este término no sólo como opuesto a la de la parte contratante, sino también como opuesto a aquél en que en forma alguna deriva sus derechos del de alguna de las partes; de manera que son terceros todos aquellos que si bien no figuran en el acto o contrato relativo, han adquirido el dominio u otro derecho sobre finca enajenada, gravada o hipotecada, que ha sido materia del contrato primitivo, esto es, **los que han adquirido derechos reales**, aunque tampoco hayan intervenido en el acto o contrato.¹*

----- Por otra parte, para la solución del asunto conviene destacar las características más importantes del derecho real frente a las del embargo, figuras jurídicas que se encuentran en choque en el presente asunto. La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte con contradicción de tesis consideró:-----

- El derecho real:

1. Confiere a su titular poder directo e inmediato sobre un bien.
2. Faculta a exigir de los demás que se abstengan de actuar sobre el mismo objeto o en relación con él.
3. Otorga un derecho de persecución respecto del inmueble.
4. Derecho de preferencia cuando se trata de derechos reales que constituyen una garantía.

- El embargo:

¹Registro digital: 343173, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materia(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación., Tomo CVII,página 2118, Tipo: Aislada.

1. No confiere el poder directo e inmediato sobre la cosa, puesto que se coloca en custodia de un depositario.
2. El bien objeto del embargo no está a disposición del embargante ni del depositario.
3. No concede el derecho pleno de persecución, y si en su caso puede reclamar, éste se limita a su carácter de depositario.

----- En cuanto a la eficacia de un documento para demostrar un derecho real debe decirse que se tiene como de fecha cierta a partir de la fecha cuando se incorpora o se inscribe en el Registro Público de la propiedad, desde el día que se presenta ante un funcionario público por razón de su oficio y, a la muerte de cualquiera de los firmantes. Por lo que la fecha cierta de un documento proporciona certidumbre respecto a la buena fe del acto contenido en el mismo por lo que tiene eficacia probatoria y surte efectos contra terceros.-----

----- Entonces, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1394 del Código de Comercio respecto a que todo mandamiento de ejecución descansa sobre el supuesto de que debe practicarse en bienes del deudor y no ajenos y, a que la traslación de dominio de un bien inmueble es perfecta cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aun que la primera no se haya entregado, ni el segundo satisfecho, sin sujetar la validez de la operación a su inscripción en el Registro Público de la

Propiedad, lo que conduce a que la falta de inscripción produzca como sanción que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros con derechos reales, pues la preferencia en materia registral obedece a derechos de la misma naturaleza.-----

----- En consecuencia, al no constituir el embargo un derecho real, pues se trata de un derecho personal que puede enderezarse en contra de la persona pero no perseguir sus bienes con los cuales no garantizó el adeudo y que salieron de su patrimonio, por más que el acto traslativo no se encuentre inscrito a favor del nuevo dueño, no le puede beneficiar la falta de registro ya que los derechos no son de la misma calidad.-----

----- Lo anterior encuentra sustento en la tesis de jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:-----

EMBARGO. ES ILEGAL EL TRABADO SOBRE UN INMUEBLE QUE ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA POR EL QUE SE TRANSMITIÓ NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Si se tiene en cuenta que el embargo no constituye un derecho real para el acreedor porque se trata de uno personal que sólo puede enderezarse contra la persona, pero sin llegar al extremo de alcanzar bienes con los que no se garantizó el adeudo y que ya salieron de su patrimonio, resulta evidente que es ilegal el embargo trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor a causa de un contrato privado de compraventa de fecha cierta que no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto que conforme al artículo 2829 del Código Civil para el Estado de Michoacán la falta de registro ocasiona que

los derechos no sean oponibles a terceros, también lo es que el acreedor no puede considerarse un tercero para efectos de registro, ya que no tiene un derecho real sobre la cosa embargada, sino uno personal que originó el embargo, por lo que éste no puede ser oponible a quienes adquirieron el bien con anterioridad. Además, si se atiende a que, por un lado, el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor y, por el otro, que la inscripción en el aludido Registro sólo tiene efectos declarativos -no constitutivos- y, por tanto, no es un requisito obligatorio para la validez de la compraventa, que al ser un contrato consensual se perfecciona con la voluntad de las partes, aunque el acto traslativo de dominio no esté inscrito a favor del nuevo propietario, de ello no pueden prevalerse los acreedores quirografarios.²

----- Por lo tanto, como en la especie la parte actora presentó el primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen número ***** , de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho, pasada ente la fe del Notario Público ***** , Notario Público número *** (*****) con ejercicio en la ciudad de Madero, Tamaulipas, dicha documental merece valor probatorio de conformidad con los artículos 1237 y 1292 del Código de Comercio, y cuyo alcance probatorio resulta ser suficiente para demostrar la existencia de la compraventa del departamento señalado con el número que motiva el embargo de que se trata, ya que demuestra que desde el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho dicho bien

² Registro digital: 168141, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 62/2008, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 250, Tipo: Jurisprudencia

inmueble salió del patrimonio del ejecutado ***** *****

***** mediante contrato de compraventa.-----

----- Entonces, como la tercerista demostró que adquirió la propiedad del inmueble mediante escritura pública, considerada como un documento de fecha cierta, mismo que posteriormente embargó el ejecutante, resulta inconcuso que el embargo relativo recayó en bienes que ya no pertenecían al deudor y que habían pasado a ser propiedad de otra persona, por lo que se concluye que el embargo en cuestión carece de eficacia jurídica en términos del numeral 1394 del Código de Comercio.-----

----- Lo antes argumentado encuentra sustento en el siguiente criterio federal:-----

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL DOCUMENTO CON EL QUE UN TERCERISTA PRETENDA FUNDAR ESA ACCIÓN, CONLLEVA QUE NO PUEDA Oponerse A UN TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE, DE UN DERECHO REAL SOBRE ESE MISMO BIEN, POR ADJUDICACIÓN EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostuvo en la jurisprudencia 3a./J. 22/94, de rubro: "EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACIÓN DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).", que el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa embargada, porque el embargo realizado en un juicio ejecutivo mercantil aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Por otro lado, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 333/2012, el

dieciséis de enero de dos mil trece, sostuvo que el derecho real de propiedad del cónyuge que no fue oído en un juicio ejecutivo mercantil, respecto de un inmueble adquirido con motivo de la sociedad conyugal que no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, no es oponible mediante el juicio de amparo contra el derecho de quien adquirió por remate ese inmueble embargado, esto es, contra el adjudicatario de buena fe en el juicio ejecutivo mercantil pues, a partir de la venta, ésta constituye un acto traslativo de dominio que importa la concurrencia de un derecho real. Sin que obste el origen remoto del derecho de propiedad, consistente en el derecho personal que se ejerció judicialmente pues, una vez adjudicado el bien, el derecho real es totalmente independiente de su origen. Las anteriores consideraciones permiten afirmar, que mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación, derivado de un juicio ejecutivo mercantil, el postor o el adjudicatario de buena fe que haya cubierto el precio fijado para la venta, adquiere un derecho de propiedad sobre el inmueble rematado en el procedimiento de venta judicial, lo que implica que adquiere coetáneamente un auténtico derecho real sobre ese bien raíz, en forma análoga a como sucedería en el caso de una compraventa privada. En esas condiciones, por identidad jurídica sustancial, la falta de inscripción registral del documento con el que un tercerista pretende fundar su acción de tercería excluyente de dominio, conlleva que no pueda oponerse a un tercero adquirente de buena fe, de un derecho real sobre ese mismo bien, por adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil, pues este último se encuentra inmune frente al derecho real que pretende hacer valer el tercerista, que carece de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.³

----- Puesto que el contrato traslativo de dominio se celebro en fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho, y el embargo derivado del Juicio Ejecutivo Mercantil se trabo el ordenado el dieciséis de octubre de dos mil catorce, por el juez Sexto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo distrito Judicial en el Estado, se desprende que el bien inmueble había salido del patrimonio del deudor, aquí demandado.-----

³Registro digital: 2014858, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: XX.2o.P.C.4 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación., Libro 45, Agosto de, 2017, Tomo IV, página 3175, Tipo: Aislada.

----- De ahí que no es jurídico que por no inscribirse oportunamente el acto traslativo de dominio del bien embargado en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor tenga el derecho a sujetar el resultado del juicio sobre el cobro de una obligación personal un bien que legalmente había salido del patrimonio del deudor, para la fecha que se practicó su embargo.-----

----- Y como el demandado, si bien objetó la documental mencionada en cuanto a su valor probatorio, dicha objeción resulta ser improcedente puesto que al ser un documento pasado ante la fe de un Notario Público en el ejercicio de sus funciones, cuenta con valor probatorio pleno al ser un documento público, y su alcance probatorio es suficiente para acreditar la existencia del acto traslativo de dominio celebrado entre ***** como vendedor y ***** como compradora, desde la fecha que en la propia documental se precisa, lo cual ocurrió con anterioridad al embargo trabado en el Juicio Ejecutivo Mercantil relacionado con la Tercería que nos ocupa.-----

----- Aunado a lo anterior, los demandados en la presente tercería no presentaron pruebas que justificaran sus excepciones, por lo que con fundamento en el artículo 1336 del Código de Comercio, lo procedente es revocar el fallo impugnado para declarar procedente la Tercería Excluyente de

Dominio promovida por *****, dentro del expediente número *****, relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por el Licenciado *****, endosatario en procuración de *****, en contra de ***** y *****; por lo que se ordena levantar el embargo trabado en favor de ***** sobre el bien inmueble consistente en departamento 2 *****

***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *****; Este en *****; al Sur en *****; al Oeste en *****; Sur en *****; al Oeste en *****; arriba con *****; y, abajo con departamento *; el cual cuenta con el número de Finca ***** del Municipio de Madero, Tamaulipas, para lo cual gírese el oficio correspondiente al Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, Oficina Tampico, para efecto de que se realicen las anotaciones pertinentes.-----

----- Bajo ese contexto, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere, declarando que ha resultado fundado el primer agravio de la apelante y de estudio innecesario los restantes, por lo que se revoca la resolución

apelada y se dicta en los términos precisados en el presente considerando.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344 y 1345 del Código de Comercio, **se resuelve:**

----- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el primer concepto de agravio y de estudio innecesario los restantes de los expresados por la tercerista ***** , en contra de la resolución de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, dictada en el Incidente de Tercería Excluyente de dominio, tramitada dentro del expediente número ***** , correspondiente al Juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Endosatario en Procuración de ***** en contra de ***** ***** ***** y ***** , ante el Juzgado Sexto de Primera Instancia de lo Familiar del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, habilitado en funciones de materia civil, cuyo contenido se transcribe en el resultando primero del presente fallo.-----

----- **SEGUNDO.-** Se revoca la resolución que dio origen al presente recurso y se declara que:-----

----- **TERCERO.-** Ha procedido la Tercería Excluyente de Dominio promovida por ***** , dentro

del expediente número *****, relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por el Licenciado *****, endosatario en procuración de *****, en contra de ***** y *****.

---- CUARTO.- Se ordena levantar el embargo trabado en favor de ***** sobre el bien inmueble consistente en departamento 2

***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *****
*****; Este en *****; al Sur en *****
*****; al Oeste en *****; Sur *****; al Oeste en *****; arriba con *****; y, abajo con departamento *; el cual cuenta con el número de Finca *****, del Municipio de Madero, Tamaulipas.

----- **QUINTO.**- Gírese el oficio correspondiente al Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, oficina Tampico, para efecto de que se realicen las anotaciones pertinentes.-----

----- **SEXTO.**- Con testimonio de la presente resolución remítase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes, y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvió y firma el licenciado **ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR**, Magistrado de la Tercera Sala Unitaria en Materia Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa con la Secretaria Proyectista, en funciones de Secretaria de Acuerdos en términos de lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas que autoriza.- **DOY FE.**-----

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Alejandra García Montoya
Secretaria Proyectista en funciones
de Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día.- Conste.-----

M'AASS/tjmh.

La Licenciada TERESITA DE JESUS MONTELONGO HERNANDEZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la TERCERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 31 (treinta y uno) dictada el 30 DE ABRIL DE 2021 por el citado MAGISTRADO, constante de 14 (catorce) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.