



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

1

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Jojutla de Juárez, Morelos, a doce de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **14/2021-14**, formado con motivo del recurso de **queja** interpuesto por el **tercerista**, contra el auto de nueve de marzo de dos mil veintiuno, dictado por la Jueza Tercera Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, en el juicio ordinario civil sobre pretensión reivindicatoria promovido por [REDACTED], en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de [REDACTED], en contra de [REDACTED], bajo el número de expediente **776/2017-1**; y,

RESULTANDO:

1. En la fecha indicada se dictó un auto al tenor siguiente:

"Zacatepec, Morelos, a nueve de marzo de dos mil veintiuno. Visto el contenido del escrito de cuenta registrado bajo el número 321, suscrito por el ciudadano [REDACTED], y tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 102 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

'ARTÍCULO 102. Plazos de tolerancia para dictar resoluciones. Sin perjuicio de su obligación de pronunciar las sentencias dentro de los plazos a que se refieren los dos artículos anteriores, los Jueces dispondrán de un plazo de tolerancia de diez días, para las sentencias definitivas,

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de cinco días para las interlocutorias y de tres días para dictar autos y proveídos, contados desde el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 97 a 101 de este Código, cuando la complejidad del asunto lo requiera, a juicio del Juzgador, quien deberá hacer constar en autos las razones para usar el plazo de tolerancia.'

Por lo que, atendiendo a la disposición antes invocada, y atendiendo a la complejidad de lo solicitado en el escrito de cuenta, así como a la carga de trabajo que en este momento impera en el juzgado, se consideró necesario hacer uso del plazo de tolerancia a que hace referencia el artículo antes citado para el efecto del dictado del auto que nos ocupa y lo cual se realiza al tenor siguiente: 'Visto el contenido del escrito de cuenta y tomando en consideración que por auto de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno se previno al ciudadano [REDACTED] a efecto de que aclarara la clase de pretensión que ejercitaba, y tomando en consideración la certificación que antecede se le tiene en tiempo realizando las manifestaciones que indica, con relación a la prevención ordenada, por lo que, se procede a determinar respecto a la admisión o desechamiento de la tercería excluyente de dominio que pretende ejercitar'.

Al respecto, debe precisarse que como se desprende del escrito de cuenta el promovente intenta hacer valer la tercería excluyente de dominio, con relación al inmueble motivo de la litis a efecto de que el mismo se excluya de la ejecución bajo el argumento de ser el propietario de compraventa de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado entre la aquí demandada [REDACTED], como vendedora y el promovente [REDACTED], como comprador, con relación al inmueble ubicado en [REDACTED].

Ahora bien, en términos del artículo 92 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se establece que en un juicio seguido por dos o más personas pueden comparecer uno o más



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

terceristas, siempre que tengan interés propio y distinto del actor o demandado en la materia del proceso.

Por su parte, al numeral 194 de la ley en comento, dispone que el tercerista puede presentarse a deducir, por derecho propio, otra pretensión distinta que intente excluir los derechos del actor y del demandado; tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en caso de que ya se haya dictado sentencia firme en aquél, deberá oponerse ante el Juzgado que conozca del negocio principal.

Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 195 del Código Procesal Civil vigente en el Estado las tercerías pueden ser excluyente de dominio o de preferencia, siendo que por cuanto hace pudiendo oponerse en todo negocio, cualquiera que sea su estado, con tal de que si es de dominio no se haya dado posesión de los bienes al rematante o al actor en su caso, por vía de adjudicación, o si son preferencia, que no se haya hecho pago al demandante.

Por su parte, en el caso concreto se pretende iniciar una tercería excluyente de dominio, al respecto el artículo 196 del Código Procesal Civil en vigor, refiere que con la demanda para iniciar la tercería deberá presentarse el título en que se funde, sin cuyo requisito se desechará de plano.

Bajo ese panorama podemos deducir que la tercería excluyente de dominio es una acción del propietario que le permite defenderse de la agresión patrimonial, cuyo objeto es la exclusión del bien afectado en virtud de un título legítimo del tercerista anterior al aseguramiento; acción opositora que solo pretende se reconozca o declare el derecho de propiedad y el levantamiento del gravamen.

Así, a efecto de acreditar la legitimidad para promover la tercería que intenta el promovente exhibió como documento base, el contrato de compraventa de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro celebrado ante la aquí demandada [REDACTED]

[REDACTED], como vendedora y el promovente [REDACTED], como comprador, con relación al inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED], en el cual se desprende

que la ahí vendedora [REDACTED], señaló que era propietaria del inmueble que vendía con motivo del contrato de compraventa de fecha **veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve**, es decir, su derecho a venderle al aquí promovente derivó de ese contrato.

Al respecto, debe destacarse que mediante resolución de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, dictado en el toca civil 75/2019-3 relativo al recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora en contra de la sentencia definitiva de fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, resolvieron revocar la resolución emitida en primera instancia, determinando entre otras cosas, que con base a (sic) los dictámenes periciales emitidos por el perito designado por la parte actora y por este juzgado, se creaba la convicción de que la firma atribuida a la finada [REDACTED] en la copia certificada del contrato privado de compraventa de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve no había sido puesta por su puño y letra.

De lo anterior se deduce, si bien es cierto el promovente sustenta su legitimación para promover la tercería en el contrato de compraventa de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro celebrado entre la aquí demandada [REDACTED]

[REDACTED], como vendedora y el promovente [REDACTED] como comprador, con relación al inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED], no puede pasar inadvertido que a su vez dicho contrato tiene como base el contrato de compraventa de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, pues dicho contrato del cual [REDACTED] como vendedora, fundó su derecho a transmitir la propiedad, sin embargo, en la resolución a través de la cual se dirimió la presente controversia se determinó que la firma de la persona que supuestamente vendió a [REDACTED] no era auténtica, por lo que se infiere, que la misma no estaría facultada para vender algo que no era de su



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

propiedad, razón por la cual, ha nada práctico llevaría admitir la tercería que se intenta hacer valer, toda vez que el documento exhibido como base de la acción excluyente planteada tiene su origen en un contrato en el cual se señaló que la forma de quien aparecería como vendedor no había sido estampada de su puño y letra, por lo que, de admitirse implicaría desconocer lo ya resuelto en la sentencia definitiva dictada en el presente juicio, lo cual tiene el carácter de cosa juzgada, ya que incluso se actualizaría la figura de la causahabencia entre en (sic) comprador y vendedor, es decir, entre [REDACTED] y el promovente, máxime que a la fecha se ha determinado la titularidad del inmueble objeto de la tercería en favor de la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], precisamente al haber quedado acreditado que la firma que aparecía en el contrato de compraventa de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, no había sido puesta de puño y letra por la supuesta vendedora [REDACTED]. Consecuentemente, se desecha de plano la tercería excluyente de dominio hecha valer por [REDACTED], por lo que previa toma de razón que obre en autos hágase la devolución de los documentos exhibidos, debiendo quedar en autos constancia de su recepción. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis que a continuación se transcribe:

*'Suprema Corte de Justicia de la Nación (sic)
Registro digital: 202612
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Civil
Tesis II.1º.C.T.38 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo III, Abril de 1996, página 356
Tipo:
Aislada
CAUSAHABIENCIA. CUANDO SE ACTUALIZA. La causahabencia no es otra cosa más que la substitución del titular de un derecho por otro; pero implica que*

se trate del mismo derecho. Así, el titular de un derecho de propiedad es causante del comprador respecto del bien materia del contrato; el de cujus resulta causante en relación a los adjudicatarios; el que permuta es causante de su contraparte, y así en cualquier acto traslativo de dominio. En tratándose de posesión derivada, el arrendatario es causante del subarrendatario, quien resulta causahabiente de aquél. Empero, cuando un bien inmueble es materia de un contrato traslativo del derecho de posesión, entonces el cambio de propietario por compraventa o cualquier otro acto jurídico, no produce una causahabencia entre el anterior propietario, pues el tema propiedad sólo produce esa causahabencia respecto del comprador, el cual queda subrogado por ley al anterior propietario en la relación contractual que rige la posesión derivada. Esto es, que la mera substitución del propietario de un inmueble no implica la extinción del contrato que ha transmitido la posesión derivada.'

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17, 80, 192, 194 y 195 del Código Procesal Civil en vigor. Notifíquese..."

2. Inconforme con el anterior acuerdo, [REDACTED], en su carácter de **tercerista** excluyente de dominio, promovió recurso de queja, mismo que tramitado en forma legal ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para resolver el presente recurso, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37, 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en razón que los hechos materia de la controversia ocurrieron dentro del Distrito Judicial donde ejerce jurisdicción esta Sala de acuerdo con los ordenamientos legales invocados.

SEGUNDO. Los agravios se encuentran a fojas 2 a 11 del toca civil.

En primer término, es necesario resaltar que el argumento central que utilizó la autoridad jurisdiccional de primera instancia para **desechar** la demanda de tercería excluyente de dominio, fue que el contrato privado de compraventa base de la acción tercerista, celebrado entre el ahora quejoso [REDACTED] en su carácter de comprador y [REDACTED] en calidad de vendedora, de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro, **deriva** a su vez del diverso contrato privado de compraventa de veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, supuestamente celebrado entre [REDACTED] en su carácter de compradora y [REDACTED] en calidad de vendedora; el cual, se determinó en el **toca civil** 75/2019-3 del índice de la Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que la **firma** atribuida a la ahí vendedora - [REDACTED] - es **falsa**, y en consecuencia, dijo la jueza,

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

████████████████████ no estaba facultada para vender el inmueble al ahora tercerista ██████████ ██████████, y a nada práctico llevaría admitir la tercería excluyente de dominio.

Agregó la Jueza que **admitir** la tercería excluyente de dominio implicaría **desconocer lo ya resuelto en sentencia definitiva con carácter de cosa juzgada**, dado que se ha determinado la **titularidad del inmueble** objeto de la tercería **a favor de la sucesión** a bienes de ██████████ ██████████, al haberse determinado que la **firma** que aparece en el **contrato** de compraventa de veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, **no fue puesta del puño y letra de la hoy finada** ██████████ ██████████.

Por su parte, el quejoso ██████████ ██████████ señala reiteradamente en los motivos de inconformidad, que la tercería excluyente de dominio tiene sustantividad propia y distinta al juicio preexistente, y no obstante, en el auto recurrido se prejuzga sobre el derecho de propiedad que alega el inconforme, aduciendo la Jueza ciertos vicios del contrato de compraventa que constituye el antecedente de propiedad del título de propiedad base de la acción tercerista, pasando por alto que el quejoso tiene un interés propio y distinto al de las partes en el juicio principal y desconoce las actuaciones y lo resuelto en el mismo.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Agrega que exhibió como documento base de la acción tercerista, el contrato privado de compraventa de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado entre el hoy quejoso [REDACTED] en su carácter de comprador y [REDACTED] [REDACTED], ésta en calidad de vendedora, respecto del predio materia del juicio principal, el cual, es de fecha cierta, al haberse certificado ante el Juez de Paz Municipal de Tlaltizapán, Morelos, por lo que se reveló la causa generadora de la posesión, y la jueza debió tutelar el derecho de audiencia, a efecto de que la sentencia dictada contra [REDACTED] [REDACTED] no le perjudique al ahora quejoso.

Sostuvo, además, que la Jueza no refirió el valor que tiene la clave catastral numero [REDACTED] [REDACTED] relativa a la inscripción del inmueble a favor del quejoso, por lo que tiene un mejor derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, es adquirente de buena fe y ha tenido la posesión del mismo durante veinticinco años y, en consecuencia, debió admitirse la tercería excluyente de dominio que el inconforme planteó en el juicio principal.

TERCERO. Son **infundados** los agravios que plantea el quejoso, por las razones que se informan a continuación.

Previo al desarrollo de las consideraciones de

esta Sala, conviene destacar los antecedentes inmediatos que dieron lugar al recurso en estudio, y son los siguientes:

Del testimonio de los autos aparece que [REDACTED], en calidad de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], promovió acción real **reivindicatoria** contra [REDACTED], con la consecuente **declaración judicial de que la autora de la sucesión accionante es propietaria del inmueble** ubicado en [REDACTED]; así como la desocupación y restitución del inmueble a favor del actor.

Previo el emplazamiento a juicio, la demandada [REDACTED] dio contestación al libelo inicial¹, **negó** la procedencia de las pretensiones que le fueron reclamadas y sostuvo, reiteradamente, que **es propietaria y tiene la posesión del inmueble** reclamado. Señaló que con fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, celebró **contrato privado de compraventa** en calidad de compradora con la autora de la sucesión [REDACTED], ésta en calidad de vendedora, respecto del predio materia del juicio, por lo que es propietaria y legítima poseedora del mismo, y no la sucesión actora.

¹ Fojas 34 a 43 del testimonio del juicio principal.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

11

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Posteriormente, con fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva² por la que se declaró **improcedente** la acción real reivindicatoria, con la consiguiente absolución a la enjuiciada de las pretensiones que le fueron reclamadas.

En desacuerdo con la anterior resolución, el actor promovió recurso de **apelación** con el **toca civil 75/2019-13** del índice de la Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y por sentencia de dos de julio de dos mil diecinueve³, este *ad quem* **REVOCÓ** la resolución recurrida, y en consecuencia: se **declaró** que la autora de la sucesión actora [REDACTED] al momento del fallecimiento, era legítima propietaria del inmueble materia del presente juicio, y que dicho bien raíz forma parte del acervo hereditario de la sucesión accionante; asimismo, se condenó a [REDACTED] a la desocupación y entrega del inmueble a favor del albacea de la sucesión actora [REDACTED].

Inconforme con la anterior determinación, la enjuiciada [REDACTED] promovió juicio de **amparo directo 720/2019** del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, y por **ejecutoria** de dos de marzo de dos mil

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

² Fojas 432 a 457 del testimonio del juicio principal.

³ Fojas 471 a 505 íbidem.

veinte⁴, **se negó la protección constitucional** a la ahí quejosa y, en consecuencia, quedó firme la sentencia de la Sala.

Por escrito presentado ante el juzgado el dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, el hoy quejoso [REDACTED] promovió tercería excluyente de dominio respecto del inmueble materia de la acción reivindicatoria planteada en el juicio natural, argumentando esencialmente, que es propietario y poseedor de dicho inmueble, toda vez que con fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cuatro celebró contrato privado de compraventa con la demandada en el presente juicio [REDACTED].

Así, por auto de nueve de marzo de dos mil doce, la jueza natural **desechó** la tercería excluyente de dominio antes mencionada, por las razones expuestas en párrafos precedentes. Dicho acuerdo es materia de queja.

Hasta aquí los antecedentes.

Ahora bien, los numerales 194, 195, 197 y 199 del Código de Procedimientos Civiles, estatuyen:

***“Artículo 194.-** Tercería excluyente. El tercerista puede presentarse a deducir, por derecho propio, **otra pretensión distinta** que intente excluir los derechos del actor y del demandado; tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en caso de que ya se haya dictado sentencia firme*

⁴ Fojas 538 a 589 ibídem.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

en aquél, y deberá oponerse ante el juzgado que conozca del negocio principal.

Procede la intervención excluyente:

*I.- Cuando el tercerista se funde en el dominio que tenga sobre los bienes en cuestión o sobre la pretensión que se ejercita. No es lícito interponer tercería excluyente de dominio, si el tercerista consintió en la constitución del **gravamen** o del derecho real en garantía de la obligación del demandado;*

II.- Cuando el tercerista se funde en la preferencia o mejor derecho que tenga de ser pagado; y,

III.- Cuando el tercerista haga valer un derecho dependiente del título que sirve de base al juicio.”.

“Artículo 195.- Oportunidad para interponer las tercerías excluyentes. La intervención excluyente puede oponerse en todo negocio, cualquiera que sea su estado, con tal de que si es de dominio no se haya dado posesión de los bienes al **rematante** o al actor en su caso, por vía de **adjudicación**, o si son de preferencia, que no se haya hecho pago al demandante.”.

“Artículo 197.- Continuidad del procedimiento en las tercerías. Las tercerías excluyentes no suspenderán el curso del negocio en que se interpongan.

*Si fueren de dominio, el juicio principal seguirá sus trámites hasta antes del **remate** y desde entonces se suspenderá el procedimiento hasta que se decida la tercería.*

(...).

*Se sobreseerá todo procedimiento de apremio en el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o ejecución forzada contra bienes o derechos reales determinados, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público de la Propiedad, que dichos bienes o derechos estén inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el **embargo**, o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ellas la*

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pretensión como causahabientes del que aparece como dueño en el registro.”.

“Artículo 199.- Mejor garantía para la tercería. La interposición de una tercería excluyente autoriza al demandante a pedir que se mejore la ejecución en otros bienes del deudor. (...).”.

La interpretación objetiva y sistemática de los precitados numerales, autoriza a sostener válidamente que el procedimiento en la **tercería excluyente de dominio** es aquél del que dispone la persona a quien se le ha **embargado** indebidamente un bien de su propiedad en un juicio al que es ajena y que se hace valer con el propósito de acreditar que se tiene derecho de propiedad sobre dicho bien, a fin de **sustraerlo de la ejecución** que lo afecta, esto es, que el indicado trámite tiene por objeto que se **declare** que el tercero opositor es dueño del bien raíz, que se levante el **embargo** que ha recaído sobre él, y se le devuelva con todos sus frutos y accesorios. La acción tercerista es de carácter real y similar a la **reivindicatoria**.

Pero de acuerdo con las condiciones de aplicación de los artículos citados, la **tercería excluyente de dominio** se encuentra **limitada** a que se promueva **con el propósito de excluir, en favor del tercerista, un bien que ha sido embargado o secuestrado en un juicio**, que permitirá la posibilidad de que la tercería se haga valer hasta antes del remate, de tal modo que se suspenderá el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

procedimiento hasta que se resuelva la tercería. Por tanto, la interpretación de esos preceptos debe ser **estricta** porque se trata de un supuesto de excepción, tanto el planteamiento de ese mecanismo procesal – tercería excluyente de dominio- como la peculiaridad del momento procesal en que se decreta la suspensión del procedimiento de remate, y por ende, **no** permiten una interpretación **extensiva** -por analogía o por mayoría de razón- a los casos en que se promueva una tercería excluyente de dominio **cuando no se haya trabado embargo o secuestro** y, por obvias razones, no exista un procedimiento de remate que deba suspenderse hasta que se decida la tercería.

Se sostiene así, porque el legislador estableció como una nota especialmente relevante **la existencia de un embargo o gravamen**, cualesquiera que sean las circunstancias y oportunidad en que se hubiera decretado, que es lo que dará lugar al inicio del procedimiento de remate, acto éste -el remate- susceptible de ser objeto de la suspensión en la tercería, lo cual constituye otra característica destacada, de naturaleza excepcional (puesto que la suspensión del procedimiento sólo debe decretarse en los casos expresamente establecidos por el legislador, sujeta a las condiciones especiales señaladas en la ley aplicable).

Dicho de otra manera, si conforme lo dispuesto en el precitado numeral 195 del estatuto procesal civil, las tercerías excluyentes se pueden oponer en todo negocio, siempre y cuando no se hubiera dado la posesión al rematante o al actor, o bien, se hubieran adjudicado los bienes de que se tratan, de ello se infiere lógica y jurídicamente que en el negocio de que se trate, **existe un embargo o secuestro** del bien en disputa, lo anterior porque el objeto de tercería excluyente de dominio es precisamente que se levante el **embargo, gravamen o secuestro** de la propiedad. De donde se infiere a contrasentido que si por la naturaleza del juicio principal no puede existir o no existe un **embargo** que afecte el bien cuestionado, la tercería excluyente de dominio resulta inadmisibles, pues en ese evento, no existe embargo por levantar.

En el caso concreto, el ahora quejoso promovió tercería excluyente de dominio respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; no obstante, de la revisión acuciosa del testimonio de los autos no aparece que dicho inmueble hubiese sido embargado, secuestrado, y tampoco que se hubiese constituido sobre el mismo gravamen alguno, menos aun que el reivindicante hubiese solicitado como medida precautoria el aseguramiento del mismo, únicos casos en que procede la intervención tercerista de acuerdo con las



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

disposiciones legales antes invocadas, de ahí que no existen los presupuestos para la admisión de la tercera en cuestión.

Más bien, el inmueble que reclama el tercero opositor y que afirma es de su propiedad, es materia del juicio principal reivindicatorio; por tal motivo y a juicio de esta Sala, la titularidad de ese bien raíz, en la especie, no puede dirimirse a través del planteamiento de la tercería excluyente de dominio, porque además de que, como se lleva visto, la tercería en cuestión es para que se excluya del **secuestro** un bien inmueble que el tercero estima es de su propiedad y no del ejecutado, dicha acción se concede a quien tiene una **pretensión distinta** del actor y demandado en el juicio principal, como literalmente lo dispone el precitado numeral 194 del Código de Procedimientos Civiles, y la Tercería Excluyente de Dominio es **similar a la acción real reivindicatoria**, en la medida en que el tercerista sostiene que el ejecutado no es dueño de la finca secuestrada y trata de probar que él es el propietario, promoviendo al efecto un juicio que tiene por objeto **liberar la cosa secuestrada y se le restituya**. Y bajo esta perspectiva, no puede sostenerse que el tercero opositor -hoy quejoso- tiene una **pretensión distinta** del reivindicante, en tanto que también pretende la restitución del mismo bien inmueble, lo que torna inadmisibile la acción tercerista.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En efecto, las tercerías excluyentes, tanto material como formalmente, tienen la naturaleza de juicio, y se ventila una **acción distinta a la que se debate en el juicio principal**, es decir, la materia de la controversia en la tercería es **distinta** a la del **juicio preexistente**, lo cual materialmente le da la calidad de un juicio con sustantividad propia. El tercero es **ajeno** a la controversia principal y, al ejercer la nueva acción debe acreditar tener un interés propio y **distinto** al de quienes son parte en el juicio principal, esta nueva acción se ventila por cuerda separada a través de un procedimiento propio en el que el tercerista tiene los derechos, cargas y obligaciones que en todo juicio tienen las partes y no suspende el curso del juicio preexistente, todo esto evidencia que las tercerías excluyentes son formalmente juicios.

Bajo esta premisa, si el quejoso pretende se declare propietario del **inmueble materia del juicio principal** reivindicatorio, a través de la promoción de la tercería excluyente de dominio, entonces no puede sostenerse que es **ajeno** a la materia del debate ni tiene un **interés distinto** a quienes son parte en el juicio principal, y en consecuencia, no puede tener el carácter de tercero opositor.

La queja en estudio es tanto y más infundada, porque la disputa del dominio del inmueble -materia del juicio principal- que la promoción de la tercería excluyente de dominio trae consigo, implicaría un **nuevo pronunciamiento en torno a la propiedad**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

19

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos".

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

del bien raíz en cuestión, **con quebranto al principio de cosa juzgada** que rige los juicios civiles, como bien lo ponderó la autoridad jurisdiccional de primera instancia en el auto recurrido.

Así es, como se lleva visto, por sentencia de dos de julio de dos mil diecinueve, dictada en el **toca civil 75/2019-13**, esta Sala determinó **REVOCAR** la resolución de primera instancia, y en consecuencia: se **declaró** que la autora de la sucesión actora [REDACTED] al momento del fallecimiento, era legítima propietaria del inmueble materia del presente juicio, y que dicho bien raíz forma parte del acervo hereditario de la Sucesión accionante; asimismo, se condenó a [REDACTED] a la desocupación y entrega del inmueble a favor del albacea de la Sucesión actora [REDACTED]. Luego, por ejecutoria de dos de marzo de dos mil veinte, dictada en el **amparo directo 720/2019** del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, **se negó la protección Constitucional** a la ahí quejosa [REDACTED], por tanto, quedó firme la sentencia de la Sala.

Lo anterior pone de relieve que la declaración judicial que hizo este tribunal *ad quem* en torno a que la Sucesión actora es PROPIETARIA del inmueble ubicado en [REDACTED]

████████, se encuentra firme, ha pasado por autoridad de cosa juzgada, es inmutable e inalterable, y en esa medida, la propiedad del inmueble **no puede ser materia de un nuevo análisis**, como lo pretende el quejoso a través de la Tercería Excluyente de Dominio, de ahí que, se reitera, el legislador únicamente autorizó la intervención tercerista a favor de quienes tengan un interés propio y **desvinculado** de los contendientes en el juicio principal, y respecto de bienes **embargados o secuestrados** que por medio de la acción tercerista se intentará demostrar que pertenecen al tercero opositor, y no al ejecutado - ni al ejecutante-, cuestión que en la especie no acontece, por las razones antes expuestas.

Por otro lado, como bien lo destacó la Jueza natural, a nada práctico llevaría admitir la tercería excluyente de dominio en cuestión, toda vez que en autos quedó demostrado que la **causante** del quejoso - ██████████, **nunca fue propietaria del inmueble** que aquél reclama en la acción tercerista. Se sostiene así, porque esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, al dictar la sentencia de dos de julio de dos mil diecinueve, en el **toca civil 75/2019-13**, se determinó que la **firma** atribuida a la autora de la sucesión ██████████ ██████████, en el contrato privado de compraventa que **exhibió** la enjuiciada ██████████ ██████████ para oponerse a la acción reivindicatoria, **no fue puesta del puño y letra** de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

aquella, es decir, se trata de una **firma falsa**; consideración central que utilizó este tribunal de Alzada para revocar la sentencia de primer grado, y en consecuencia, **declarar a la Sucesion reivindicante propietaria del predio litigioso**.

Luego, si dicho contrato -apócrifo- constituye el antecedente inmediato de propiedad que alega el hoy quejoso respecto del inmueble disputado, queda claro que **dicho documento no tiene valor alguno conforme a las reglas de mejor derecho, lógicas, humanas, ni ningún criterio justo ni sano** para decidir la propiedad de bienes inmuebles, y por ende, ese contrato en modo alguno pudiera prevalecer frente al título de propiedad del reivindicante. Y sin bien tal aspecto no constituye propiamente un requisito para desechar la tercería excluyente de dominio, **apriorísticamente** puede estimarse dicha acción como notoriamente improcedente y maliciosa, y en consecuencia, debe **desecharse**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 fracción IV⁵ del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual “...los jueces tienen la facultad de desechar de plano promociones notoriamente maliciosos, intrascendentes o improcedentes, incluso, sin sustanciar artículo.”.

Se afirma que se trata de una promoción maliciosa, porque de la lectura reposada del escrito de

⁵ Artículo 17.- Atribuciones de los Juzgadores. Sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, los Magistrados y los Jueces tienen los siguientes deberes y facultades:
(...).

IV.- Desechar de plano promociones o recursos notoriamente maliciosos, intrascendentes o improcedentes, sin sustanciar artículo.

contestación a la demanda, [REDACTED] en ninguna parte manifestó que hubiese **vendido** el predio reclamado, y menos aun, al hoy quejoso [REDACTED]. Por el contrario, sostuvo reiteradamente que era **propietaria y poseedora** del inmueble merced al contrato privado de compraventa que celebró con la hoy finada [REDACTED], el veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, mismo que resultó **apócrifo**, por las razones antes expuestas. No obstante, una vez que la enjuiciada fue vencida en el contradictorio, se apersonó a juicio [REDACTED] a través de la tercera excluyente de dominio, ostentándose como propietario y **poseedor durante más de veinticinco años** (sic), según dijo, del predio materia del juicio principal, señalando que se lo vendió [REDACTED], quien nunca manifestó durante el juicio haber transmitido a persona alguna dicho predio ni haber cedido la posesión del mismo, de ahí que la acción tercerista se trata de una promoción maliciosa; aseveración que se confirma del hecho de que la demandada no ha cumplido con la sentencia -firme-pronunciada por esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, dado que se ha **negado** sistemáticamente a desocupar y entregar la propiedad a la Sucesión actora, incluso se ha **comprometido la seguridad e integridad física de la diligenciaría** del juzgado natural, al pretender cumplir con la sentencia judicial, como puede constatarse a fojas 624 a 628, y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
 A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

634 a 636 del testimonio del expediente principal. En consecuencia, el desechamiento de la tercería excluyente de dominio, se encuentra apegado a derecho, y por ende, se confirma.

Por último, son inatendibles los agravios en los que se reprocha a la jueza natural que no se señaló el valor que tiene la clave catastral numero [REDACTED] relativa a la inscripción del inmueble a favor del quejoso, y que es adquirente de buena fe del predio en cuestión, toda vez que además de que la autoridad jurisdiccional de primera instancia, para desechar la tercería excluyente de dominio no estaba obligada a pronunciarse en torno a tales tópicos, como quiera que sea, a nada práctico conduce determinar si el inmueble se encuentra o no inscrito a nombre del quejoso ante el catastro municipal, ni si éste es o no adquirente de buena fe, pues como se lleva visto, en el juicio natural se declaró que la Sucesion actora es propietaria del inmueble en disputa, determinación judicial que se encuentra incólume, y revestida del principio de inmutabilidad.

En las relatadas consideraciones, al resultar infundada la queja en estudio, procede confirmar el auto recurrido, por las razones que informan el presente fallo.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del

Estado de Morelos, y 105, 106, 530, 550, 697, 712, y demás aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Es **infundada** la queja interpuesta por [REDACTED] contra el auto de nueve de marzo de dos mil veintiuno, por las razones expuestas en la presente resolución, en consecuencia:

SEGUNDO. Se **confirma** el auto de nueve de marzo de dos mil veintiuno, por el que se desechó la tercería excluyente de dominio que planteó [REDACTED], respecto del predio materia del juicio principal reivindicatorio, por las consideraciones que informan esta resolución.

TERCERO. Notifíquese personalmente. Con copia autorizada de esta resolución devuélvase el testimonio al juzgado natural, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad lo resolvieron y firman las Magistradas integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, licenciadas **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, integrante por acuerdo de Pleno Extraordinario de treinta y uno de julio de dos mil veinte; y **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 14/2021-14
Expediente: 776/2017-1

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos, licenciado **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, quien certifica y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
 A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

MLTS/AGF/jctr.