

### Tesis

**Registro 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

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y CIVIL DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Amparo directo 797/2016. Esaú Nucamendi Molina y otros. 9 de febrero de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Susana Teresa Sánchez González. Secretario: José Luis Martínez Villarreal.

Nota: La tesis de jurisprudencia 3a./J. 22/94 citada, aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 80, agosto de 1994, página 21.

La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 333/2012 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XXI, Tomo 1, junio de 2013, página 553.

Por ejecutoria del 18 de abril de 2018, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 371/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los criterios en contradicción solamente constituye la aplicación de una jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Esta tesis se publicó el viernes 04 de agosto de 2017 a las 10:12 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

