





PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE

con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno al apelante en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro: “**AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, EN LA SENTENCIA. NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**” FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

2.- De manera concreta sostuvo lo siguiente:

**PRIMERO.-** Aduce que se le vulnera los derechos contemplados en el artículo 14 y 16 Constitucionales, ya que **no se estudió todas y cada de las pruebas con las que se acredita la posesión y propiedad del bien embargado**, pues conforme al artículo 1789 del Código Civil del Estado, establece que la posesión originaria presume la propiedad a favor de quien la ejerce, salvo prueba en contrario; y el numeral 1801 dispone que la posesión originaria produce efectos de propiedad, mientras no se demuestre lo contrario, lo cual **es suficiente para que el tribunal ordene al Juez \*\*\*\*\* Mercantil que admita la tercería excluyente de dominio**; estudie las pruebas ofrecidas y otorgue valor probatorio, y se le conceda lo solicitado al recurrente en la demanda.

**SEGUNDO.-** Manifiesta que le causa agravio **la total conclusión del asunto**, ya que el patrimonio se encuentra en riesgo por un **embargo ilícito**, de la investigación propia obtuvo que la acreedora mercantilista está en contubernio con la deudora mercantilista, y **\*\*\*\*\* \*\*** están simulando todo para quedarse con el patrimonio de la recurrente, por lo que solicita que se admita la demanda, y se revoque el auto de la juez.

**TERCERO.-** Refiere que le causa agravio que **la juez haya restringido indebidamente el concepto de propiedad a la existencia de la escritura pública**, sin considerar que la posesión con justo título y buena fe, pueden generar derechos frente a terceros, conforme al principio de realidad material reconocido en la Jurisprudencia.

**CUARTO.-** Argumenta que la juzgadora al pedir el documento en que sustenta el dominio como requisito indispensable para admitir la tercería, violentó el principio de **exhaustividad y motivación** judicial contra la recurrente, ya que se basa en una consideración literal del concepto jurídico plasmado, incumpliendo con la ley, y viciando su acto de autoridad.

#### **TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO.**

En primer lugar, el estudio de los agravios se hará de manera conjunta debido a la estrecha relación que existe entre ellos, ya que medularmente sostiene que el documento exhibido en su demanda es suficiente para admitir la demanda.

A efecto de resolver el tema, se aborda lo previsto en el artículo 1061 Párrafo III y 1367 del Código de Comercio, los cuales textualmente establecen lo siguiente:

#### **“Artículo 1061.- Al primer escrito se acompañarán precisamente:**

- I. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro;
- II. El documento o documentos que acrediten el carácter con que el litigante se presente en juicio en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona;

**III. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones.** Si se tratare del actor, y carezca de algún documento, deberá acreditar en su demanda haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo, protocolo, dependencia o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Si se tratare del demandado deberá acreditar la solicitud de expedición del documento de que carezca, para lo cual la copia simple sellada por el archivo, protocolo o dependencia, deberá exhibirla con la contestación o dentro de los tres días siguientes al del vencimiento del término para contestar la demanda.

Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírselos. Si las partes no tuvieran a su disposición o por cualquier otra causa no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones, lo declararán al juez, bajo protesta de decir verdad, el motivo por el que no pueden presentarlos. En vista a dicha manifestación, el juez, ordenará al responsable de la expedición que el documento se expida a costa del interesado, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley.

Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con alguno de los requisitos anteriores, no se le recibirán las pruebas documentales que no obren en su poder al presentar la demanda o contestación como tampoco si en esos escritos no se dejan de identificar las documentales, para el efecto de que oportunamente se exijan por el tribunal y sean recibidas; (...).”



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

**“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.”**

De lo anteriormente transcrito, se advierte que tales disposiciones normativas no admiten mayor interpretación doctrinaria, porque es clara e imperativa respecto a las reglas de admisión de la demanda.

La salvedad que prevé la norma es que, si el actor **carece del documento fundatorio de la acción**, deberá acreditar en su demanda haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo, protocolo, dependencia o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley.

Esto es, en la especie la Ciudadana \*\*\*\*\* , comparece ante la Autoridad Jurisdiccional a efecto de promover la tercería excluyente de dominio, en el **juicio ejecutivo mercantil promovido por la \*\*\*\*\*** , **bajo el expediente número \*\*\*\*\*** , respecto del bien inmueble ubicado en la Supermanzana \*\*, manzana \*\*, Lote \*\*\*, calle \*\*\*\*\* , de esta Ciudad de \*\*\*\*\* , Quintana Roo.

En el **hecho primero**, narró que se **decretó el embargo del inmueble** antes citado.

En el hecho dos y tres, señaló que **adquirió la posesión física y pacífica** del referido inmueble el día \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*, mediante contrato verbal celebrado entre \*\*\*\*\* quien actuó como intermediario de \*\*\*\*\* . El contrato de compraventa se pactó por la cantidad de \*\*\*\*\* el cual se pagaría a plazos (poco a poco). A tal efecto exhibe la **Declaración Notarial otorgada en la \*\*\*\*\*** , otorgada ante la fe del \*\*\*\*\*

Hecho \*\*\*\*\* , que **habita el inmueble de forma física, pacífica, continua, pública, de buena fe, de manera ininterrumpida**, y ha realizado mejoras, incluso se ha liquidado el crédito \*\*\*\*\* que gravaba el bien, el cual habita hasta la presente fecha.

Hecho \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , refiere que **se enteró del embargo por una notificación** dirigida a la demandada \*\*\*\*\* , que le fue entregada el \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*, por lo que procedió a buscar asesoría legal.

Ahora bien, efectivamente exhibió la **Escritura Pública** Número \*\*\*\* de fecha \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*, en original y copia simple, así como dos traslados; sin embargo, **los documentos son insuficientes para acreditar el dominio que se pide como requisito de admisión previsto en la ley antes citada**, en especial la citada escritura, toda vez que el instrumento público se trata de una **declaración notarial del dicho** de la Ciudadana \*\*\*\*\* , con lo cual se da fe de la ocupación del inmueble.

Luego entonces, al no haberse exhibido el documento fundatorio de la acción, ni haber acreditado la solicitud del citado documento ante la dependencia correspondiente, salvedad que prevé el artículo 1061 Fracción III del Código de Comercio, no es posible admitir la demandada, ya que el hecho de que la actora sea quien haya **adquirido la posesión física y pacífica** del referido inmueble el día \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*, mediante contrato verbal, pudiera derivar de otra acción como la plenaria de posesión, el cual tiene por objeto determinar quién tiene el mejor derecho a poseer un inmueble, sin resolver la propiedad, protegiendo al poseedor de buena fe con un justo título (contrato privado, no escritura pública).

No pasa por desapercibido para esta Autoridad, que si bien es verdad que las tercerías excluyentes de dominio tienen la pretensión de que se respete el derecho humano a la conservación del patrimonio de la promovente, también lo es que al plantearse, la actora **tiene la carga de acreditar que es dueña de la cosa litigiosa**; de ahí que dicho precepto contiene una medida legislativa que persigue un fin constitucionalmente válido, en razón de que la afectación que puede producir en el juicio donde se haga valer la tercería, **es que no se vulnere la seguridad jurídica de las partes al excluirse el bien, sólo en caso de que la persona opositora justifique, desde el inicio de la tercería, que es titular del derecho disputado en el juicio principal.**

Este criterio, se aborda en la tesis con número de registro digital 2029906, de rubro y texto siguiente:

**“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO MERCANTIL. EL ARTÍCULO 1367 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, AL IMPONER A LA PERSONA TERCERISTA LA CARGA DE ACREDITAR SER DUEÑA DE LOS BIENES QUE PRETENDE EXCLUIR, NO ES INCONVENCIONAL.**



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

Hechos: En la fase de ejecución de un juicio ordinario mercantil, una persona promovió tercería excluyente de dominio para que no se entregaran a la actora los títulos accionarios en disputa, la que se desechó de plano, al considerarse notoriamente improcedente.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el artículo **1367 del Código de Comercio**, al imponer a la persona tercerista la carga de acreditar ser dueña de los bienes que pretende excluir, no es inconvencional.

Justificación: Si bien es verdad que las tercerías excluyentes de dominio tienen la pretensión de que se respete el derecho humano a la conservación del patrimonio de la promovente, también lo es que al plantearse, ésta **tiene la carga de acreditar que es dueña de la cosa litigiosa**; de ahí que dicho precepto contiene una medida

legislativa que persigue un fin constitucionalmente válido, en razón de que la afectación que puede producir en el juicio donde se haga valer la tercería, **es que no se vulnere la seguridad jurídica de las partes al excluirse el bien sólo en caso de que la persona opositora justifique desde el inicio de la tercería que es titular del derecho disputado en el juicio principal**. Asimismo, es idónea para proteger el derecho humano a la seguridad de la ejecutante y del ejecutado, ya que la justificación del dominio como presupuesto lógico-jurídico a cargo de la tercerista también permite la protección del derecho humano a la propiedad del opositor, siempre que este último satisfaga esa carga procesal. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. **Registro digital: 2029906, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: I.3o.C.100 C (11a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación., Libro 46, Febrero de 2025, Tomo I, Volumen 1, página 741, Tipo: Aislada.**"

En esa virtud, no es aplicable al presente asunto los artículos artículo 1789 y 1801 ambos del Código Civil del Estado que hace valer la parte recurrente, dado que, en materia mercantil, el Código de Comercio es la legislación que la rige.

En consecuencia, al resultar **infundados los agravios**, por insuficientes, este Tribunal estima apegado a derecho **CONFIRMAR** en todos sus términos el auto analizado en líneas anteriores.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** el auto de fecha \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\*

**SEGUNDO.-** Remítase copia debidamente autorizada de esta resolución al Juzgado de origen, para que surta los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto totalmente concluido.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió y firma el **MAESTRO FABIAN AZAEL GAMBOA SONG**, Magistrado Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante el Secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado **SERGIO MOISES AC BACELIS**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.-.**

**SENTENCIA  
VERSIÓN PÚBLICA**

Toc  
inf  
(no  
dat  
pre

den a  
nsibles  
ades y  
de lo  
ncia y

Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

# PODER JUDICIAL



# SENTENCIA VERSIÓN PÚBLICA