

SALA COLEGIADA CIVIL y FAMILIAR, Mérida, Yucatán, a 11 once de abril del año 2016 dos mil dieciséis.-----

VISTOS; para dictar resolución de segunda instancia, los autos de este Toca número 0143/2016, relativo al recurso de apelación interpuesto por XXXXXXXXXXXX, en contra de la sentencia definitiva de fecha primero de diciembre del año dos mil quince, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente 722/2014 relativo al Juicio de Tercería Excluyente de Preferencia de Derechos, promovido por el por conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, también conocido como XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX, en contra de las partes del Juicio Ordinario Civil número 1714/2009 promovido por el apelante en contra de XXXXXXXXXXXX; y -----

-----R E S U L T A N D O: -----

PRIMERO.- Los puntos resolutive de la sentencia recurrida dictada con fecha primero de diciembre del año dos mil quince, por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, son del tenor literal siguiente: “**PRIMERO.**- Ha procedido el presente juicio de tercería excluyente de preferencia promovido por el XXXXXXXXXXXX por conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, también conocido como XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX, en contra de las partes del juicio ordinario civil marcado con el número 1714/2009 promovido por XXXXXXXXXXXX en contra de XXXXXXXXXXXX, en el que la tercerista probó los hechos constitutivos de su acción; y la parte demandada, no justificó sus excepciones. - - - **SEGUNDO.**- Se declara que el crédito del cual es titular el XXXXXXXXXXXX es preferente al que reclama la parte actora en el juicio ordinario civil del cual deriva la tercería que nos ocupa, por los motivos que han quedado expuestos en la parte final del último considerando de esta propia resolución el cual se tiene aquí por

reproducidos como si se insertare a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. - - - **TERCERO**- Se declara que el precio del remate del bien inmueble objeto de la garantía ejecutada por XXXXXXXXXXXX en el Juicio Ordinario Civil a que se ha hecho referencia, se le debe pagar al XXXXXXXXXXXX y hasta donde alcance de acuerdo a su liquidación, dejándose a salvo los derechos del ejecutante en caso de existir saldo a favor. - - - **CUARTO**.- No se hace especial condenación en costas por los motivos expuestos en el considerando cuarto de esta resolución.- - - **QUINTO**.- Notifíquese y cúmplase.”.- - - - -

SEGUNDO.- Inconforme con la sentencia cuyos puntos resolutiveos fueron transcritos en el resultando anterior, XXXXXXXXXXXX interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido en proveído de fecha trece de enero del año dos mil dieciséis, mandándose remitir al Tribunal Superior de Justicia del Estado, los autos originales para la sustanciación de dicho recurso y se emplazó al apelante para que compareciera ante esta Superioridad dentro del término de tres días a continuar su alzada, precisamente con su escrito de expresión de agravios. Recibidos en este Tribunal dichos autos, en proveído de fecha once de febrero del año en curso, se mandó formar el Toca de rigor; se tuvo por presentado al apelante continuando con su escrito de expresión de agravios el recurso interpuesto y de dicho escrito se dio vista a la parte contraria por el término de tres días para el uso de sus derechos. Asimismo, se hizo saber a las partes que los integrantes de esta Sala son los Magistrados Primera, Segundo y Tercera, Doctores en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos y Jorge Rivero Evia y Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, respectivamente. En acuerdo de fecha veinticinco de febrero del presente año, se hizo saber a las partes que será ponente en este asunto la Magistrada Tercera de esta Sala. En fecha veintitrés de marzo del año actual, atento el estado del procedimiento y lo solicitado por XXXXXXXXXXXX en su memorial, se señaló el día primero de abril

del propio año, las diez horas y el local que ocupa esta Sala para la celebración de la audiencia de alegatos, la cual se verificó con el resultado que aparece en la actuación relativa. Finalmente se citó a las partes para oír sentencia de segunda instancia, misma que ahora se emite; y - - - - -

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

PRIMERO.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior confirme, revoque o modifique la resolución del Juez de Primera Instancia. La segunda instancia no puede abrirse sin que se interponga el recurso de apelación; el litigante y el tercero que haya salido al juicio tienen derecho de apelar de la resolución que les perjudique, la apelación sólo procede en el efecto devolutivo. Artículos 369, 370, 371 y 372 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

SEGUNDO.- En el caso que nos ocupa, XXXXXXXXXXXX interpuso recurso de apelación, en contra de la sentencia definitiva de fecha primero de diciembre del año dos mil quince, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente 722/2014 relativo al Juicio de Tercería Excluyente de Preferencia de Derechos, promovido por el XXXXXXXXXXXX por conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, también conocido como XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX, en contra de las partes del Juicio Ordinario Civil número 1714/2009 promovido por el apelante en contra de XXXXXXXXXXXX; y al continuarlo expresó los agravios que estimó le infería la sentencia recurrida. Y para resolver en justicia esta alzada, se procede al estudio y análisis de dichos agravios.- - -

TERCERO.- En este apartado se tienen por reproducidos, en obvio de repeticiones innecesarias, los agravios que el recurrente externó en su correspondiente memorial que obra acumulado a este Toca, y teniendo en cuenta, asimismo, de que

el artículo 347 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no exige la formalidad de su transcripción. Sirve de apoyo a este criterio por analogía, el precedente obligatorio sustentado por el Tribunal Constitucional del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de fecha veintiuno de junio del año dos mil trece, con clave y rubro siguientes: PO.TC.10.012.Constitucional, "SENTENCIA. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE TRANSCRIBIR LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES. Si de un análisis de la ley de la materia no se advierte como obligación que se deban transcribir en las sentencias los argumentos de las partes, queda al prudente arbitrio del juzgador realizarlo o no, atendiendo a las características especiales del caso. Lo anterior, no contraviene los principios de exhaustividad y congruencia que toda sentencia debe tener, en la medida que se resuelvan todas las alegaciones esgrimidas, dando respuesta a los planteamientos señalados sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada. De igual forma, el hecho de que no exista esta obligación en la ley, se debe a la intención de que las sentencias sean más breves, lo que tiene como propósito que sean más claras y menos gravosas en recursos humanos y materiales, lo que se consigue cuando la resolución se compone de razonamientos y no de transcripciones, las cuales sólo deben darse cuando sean necesarias."- - - - -

CUARTO.- Antes de proceder al análisis de los agravios interpuestos por XXXXXXXXXXXX, esta Juzgadora considera conveniente relacionar los antecedentes de la resolución impugnada. Por memorial presentado ante el Oficial de Partes de los Juzgados Civiles y Familiares del Poder Judicial del Estado, el nueve de septiembre del año dos mil catorce, compareció el XXXXXXXXXXXX conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, a interponer formal demanda en juicio de Tercería Excluyente de Preferencia de Derechos, en contra de

las partes del Juicio Ordinario Civil número 1714/2009 promovido por el apelante en contra de XXXXXXXXXXXX, a fin de que en sentencia firme se declare que el crédito hipotecario a favor de la demandante en la tercería, XXXXXXXXXXXX, es preferente al reclamado en el juicio ordinario civil, número 1714/2009, promovido por XXXXXXXXXXXX en contra del propio demandado y que el citado XXXXXXXXXXXX tiene derecho preferente para ser pagada en primer lugar con el importe del precio del remate del bien inmueble marcado con el número XX letra "X" de la calle XX de esta Ciudad. Admitida la demanda y corrido el traslado de Ley, en proveído de fecha siete de octubre del año dos mil catorce, se tuvo por presentada al ciudadano XXXXXXXXXXXX, contestando en tiempo la demanda interpuesta en su contra. En acuerdo de fecha treinta de enero del año dos mil quince, se tuvo por presentado al señor XXXXXXXXXXXX, contestando en tiempo la demanda interpuesta en su contra. En el escrito aludido, el último citado negó el derecho de la actora para obtener sentencia favorable en la tercería, aduciendo tener la preferencia de derechos a su favor por tener su crédito sentencia ejecutoria a su favor. Agotadas las etapas procesales, en fecha primero de diciembre del año pasado, la Juez del conocimiento, dictó la sentencia que es motivo de la alzada, en la que declaró procedente la tercería de preferencia de pago, en virtud de que el XXXXXXXXXXXX tiene derecho preferente para ser pagado primero, por cuanto el crédito hipotecario está garantizado con hipoteca en primer lugar respecto del bien inmueble marcado con el número XX letra "X" de la calle XX de esta Ciudad, como se acreditó con el certificado de gravamen exhibido por la parte actora, siendo que su crédito fue inscrito con fecha veintidós de abril del año dos mil tres, esto es con mucha anterioridad al embargo efectuado por el señor XXXXXXXXXXXX que fue el día dos de mayo del año dos mil doce; determinación que constituye la materia del presente recurso. - - - - -

Previamente al estudio de los agravios antes relacionados se considera conveniente citar como orientadora, la Tesis I.3º.C.207 C, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de Registro: 190065, correspondiente a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII, Marzo de 2001, visible en la Página: 1823, del tenor literal siguiente: **“TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU OBJETO ES DECLARAR CUÁL CRÉDITO TIENE QUE PAGARSE PRIMERO.** *El objeto de la tercería excluyente de preferencia es decidir cuál crédito se tiene que pagar primero, esto es, en ella se dirime el mejor derecho que el tercero deduzca para ser pagado. Por lo tanto, la tercería de preferencia debe fundarse precisamente en la existencia de un crédito que por su naturaleza excluye al crédito del acreedor en el juicio principal; de modo que la sentencia al declarar la preferencia que alegue el tercero opositor para ser pagado antes que al ejecutante, implica el análisis y pronunciamiento sobre la existencia del crédito y su calidad privilegiada. La preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto a la prelación que los mismos tienen. Para ello, debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. Luego, como el objeto de la tercería excluyente de preferencia es que se declare que el crédito del tercerista es preferente al del acreedor del juicio principal, y ello requiere que se analice el título presentado por el tercerista, frente al título exhibido en el juicio natural, por tanto, el juzgador tiene forzosamente que hacer el estudio de ambos títulos, ya que, de otra manera, no estaría en condiciones de resolver cuál de los dos constituye un derecho preferente. De ello se desprende que el tercerista debe acreditar la existencia de su derecho y la preferencia respecto al crédito del ejecutante; a la vez que debe acreditar el monto de su crédito, con el objeto de que el Juez determine la cantidad que debe ser pagada al*

*ejecutante, en caso de que el crédito preferente sea menor que el precio del bien rematado, o bien, a cuánto asciende el remanente que debe quedar a disposición del deudor. De la interpretación sistemática y armónica de los artículos 567, 568, 591 y 592 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio en términos del artículo [1054](#) de este último ordenamiento legal, se desprende la necesidad de acreditar el importe del crédito, puesto que para que pueda procederse al remate de bienes raíces, se debe citar a todos los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que expida el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de que éstos puedan intervenir en el avalúo de la cosa embargada y en el acto mismo del remate, si así lo desean. Con el precio del remate se pagará al acreedor ejecutante hasta donde alcance, siempre y cuando el bien rematado no tenga que responder por diversos créditos, en virtud de reembargos posteriores o de gravámenes inscritos con anterioridad al embargo que provocó el remate, ya que de existir aquéllos, con el producto del remate habrán de pagarse primero los créditos preferentes y, por ende, los mismos deberán encontrarse cuantificados, incluso si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo o ulterior acreedor hipotecario (con mayor razón cuando se hubiere despachado a instancia de un acreedor quirografario o personal). De ahí que la sentencia que decida la acción de tercería preferente necesariamente debe establecer la certeza del crédito y del monto, así como el carácter preferente del crédito, a efecto de que en su caso, con el precio del remate se pague el crédito declarado preferente y el remanente del precio del remate sirva para cubrir en forma parcial o total el monto de las cantidades adeudadas al ejecutante y, en su caso, si hay algún sobrante, éste sea entregado al ejecutado. - - - - -*

Aduce el recurrente que le causa agravio el punto resolutivo primero de la sentencia apelada, toda vez que el hoy

recurrente contesto la demandada en tiempo y forma, ofreció un cuadernillo de pruebas, así como presentó sus alegatos, cumpliendo todos los requerimientos que pide el proceso; asimismo en el punto resolutivo segundo afectó sus intereses, pues la juez de origen decreto que el crédito hipotecario a favor del XXXXXXXXX actor es preferente en igual grado al reclamado en el juicio ordinario civil y en consecuencia declaró la juez procedente el juicio, resolviendo que el crédito de la parte actora debe ser pagado en primer lugar por lo que corresponde al importe del remate del bien inmueble, por lo que está perjudicando sus intereses toda vez que también es parte del procedimiento y ha cumplido todas las prevenciones solicitadas. Resulta infundado que la Juzgadora en el Resolutivo Segundo haya declarado que el crédito reclamado por el XXXXXXXXXXXX sea preferente “en igual grado” al del recurrente, pues no se hizo ésta última calificación. Por otra parte el manifestar que cumplió con las formalidades del proceso y por ello su crédito debió ser preferente, resulta inoperante, pues tal manifestación no controvierte, ni los motivos y fundamentos legales que sirvieron de base al Juez del conocimiento, para sustentar su sentencia, ni expresa la forma en que esta situación trascienden en el fallo, por ende, lo sostenido en este agravio, constituye simples manifestaciones que no pueden ser considerados como agravios por genéricos e imprecisos. En efecto, por agravio se entiende la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la Ley o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso, de donde se sigue, que los apelantes deben precisar, al expresar cada agravio, cuál es la parte de la resolución que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo aptos para ser tomados en consideración los agravios que carezcan de estos requisitos; en este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia visible en la página cincuenta y siete del número

cincuenta y siete, septiembre de mil novecientos noventa y dos, Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación que dispone: "**AGRAVIOS. DEBEN DE IMPUGNAR LA ILEGALIDAD DEL FALLO RECURRIDO.** Si la recurrente no formula ninguna objeción contra el considerando que rige el sentido del fallo y solo hace el señalamiento de las disposiciones legales que estima se infringieron por la responsable, sus expresiones no pueden considerarse como un auténtico y verdadero agravio, pues para que se estime que dichos argumentos reúnen los requisitos que la técnica procesal señala al efecto debió precisar y exponer los argumentos y razonamientos tendientes a impugnar la ilegalidad del fallo, señalando las violaciones que cometió la autoridad recurrida.".- - - - -

Son igualmente aplicables, la Jurisprudencia V.2o. J/76, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, visible a foja treinta y nueve, número sesenta y nueve, septiembre 1993, de la octava época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que dispone: "**AGRAVIOS EN LA REVISIÓN.** .- Se entiende por agravio la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la ley, o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso; por consiguiente, al expresarse cada agravio, debe el recurrente precisar cuál es la parte de la sentencia que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo apto para ser tomado en consideración, en consecuencia, el agravio que carezca de esos requisitos", así como la Jurisprudencia número VI.2o. J/321, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página 86, número 80, agosto de 1994, de la octava época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice: "**AGRAVIOS. NO LO SON LAS AFIRMACIONES QUE NO RAZONAN CONTRA LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO QUE ATACAN.**- Se entiende por

*agravio la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la ley, o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso; por consiguiente, al expresarse cada agravio, debe el recurrente precisar cuál es la parte de la sentencia que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo apto para ser tomado en consideración, en consecuencia, el agravio que carezca de esos requisitos." . - - - - -*

Por otro lado aduce el recurrente que en el proceso existieron irregularidades, es decir el citado XXXXXXXXXXXX tenía un expediente de tercería excluyente el cual tenía como número de expediente 569/2013, el cual caduco por no darle el impulso procesal, asimismo expone que solicitó al Secretario de Acuerdos que se promovió la caducidad por haber transcurrido más de seis meses, sin tomar en cuenta las múltiples prevenciones, dándole tiempo al XXXXXXXXXXXX para que promueva de nueva cuenta la segunda tercería, existiendo un favoritismo para el XXXXXXXXXXXX; que hizo pago de peritajes que no se contemplaron. Tales motivos de inconformidad resultan inoperantes, al introducir argumentos que no fueron invocados al presentar la contestación de demanda, (sobre el diverso juicio), ni tampoco de pronunciamiento en el fallo que nos ocupa; pues basta la lectura de la contestación de demanda, para advertir que su defensa se basó en que es falso que el crédito de la parte actora es preferente, porque el crédito del hoy recurrente ya fue sentenciado por juzgador y ya fue aprobada una planilla de liquidación en la etapa de ejecución de sentencia, donde inclusive ya se llevó a cabo el remate, así como hizo gastos como son las publicaciones, la aceptación de peritos y los demás gastos inherentes al tipo del procedimiento, lo que no resultó suficiente para desvirtuar la acción, por lo que, lo así aducido, resulta inatendible, al no controvertir las consideraciones y fundamentación invocadas por la Juzgadora en la resolución impugnada. - - - - -

En efecto, nuestra legislación determina, que por vía del recurso de apelación, el Tribunal de Alzada debe analizar la resolución controvertida a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, las defensas que hicieron valer oportunamente en primera instancia, y con base a las pruebas perfeccionadas ante el resolutor de primer grado, esto es, que este Tribunal se encuentra impedido para resolver cuestiones que no formaron parte de la litis de primer grado, y tomando en consideración que el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, preceptúa que la sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación; resulta inconcuso que el Tribunal de Alzada, debe concretarse a examinar exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, siendo que del escrito de expresión de agravios se advierte que el inconforme, introduce argumentos ajenos a la motivación invocada por la Juez de primer grado para sustentar su resolución, lo que como ya se expuso, resulta improcedente por cuanto tornaría incongruente este fallo, al valorar los agravios a la luz de argumentos que no formaron parte de la litis. En la especie, resultan aplicables las Jurisprudencias con número de registro doscientos doce mil cuatrocientos setenta y nueve y doscientos veintidós mil setecientos cincuenta y nueve, emitidas por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible a fojas ochenta y nueve y setenta y tres, ambas en materia civil, respectivamente, que disponen lo siguiente: ***“APELACIÓN, MATERIA DE LA. En principio, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar exclusivamente a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo resulta incongruente, salvo los casos en que la ley expresamente permite recibir en segunda instancia, con audiencia de las***

*partes, pruebas o excepciones supervenientes, o el estudio oficioso de la instancia.”, y “**APELACIÓN. NO PUEDEN SER MATERIA DE ELLA, LAS CUESTIONES QUE NO FUERON PLANTEADAS EN PRIMERA INSTANCIA.** El Tribunal de apelación no puede resolver cuestiones que no llegaron a ser planteadas en la litis de primera instancia, puesto que el juez a quo no estuvo en condiciones de tomarla en cuenta al dictar resolución.”.-----*

Respecto al argumento relativo a que realizó publicaciones en el Diario Oficial del Gobierno del Estado, pagadas de su peculio, y que la sentencia emitida por la Juez de Origen, no consideró todos los gastos que realizó para tener acceso a la justicia; tales manifestaciones de inconformidad devienen totalmente inoperantes, por cuanto reproducen su defensa al contestar la demanda y no se encuentran enderezadas a impugnar la motivación y fundamentación que sostienen el sentido del fallo recurrido, que declaró la procedencia del juicio de tercería instado, en virtud de que la parte actora acreditó que la hipoteca constituida a su favor fue inscrita previamente a el embargo que tiene a su favor el aquí recurrente, pues de acuerdo al certificado de gravámenes del predio rematado, adminiculado a las demás probanzas relacionadas, el XXXXXXXXXXXX es acreedora en primer lugar del señor XXXXXXXXXXXX, ya que la inscripción de la hipoteca con motivo del juicio extraordinario hipotecario promovido por la actora en la tercería, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, el día veintidós de abril del año dos mil tres, con antelación al embargo efectuado por el citado recurrente, que pesa sobre el mismo predio, que fue inscrita el dos de mayo del año dos mil doce, y que de conformidad con el principio fundamental que establece que el primero en tiempo es primero en derecho, se concluyó que la inscripción de la hipoteca tiene preferencia sobre el registro del embargo; razones por las cuales procedió el juicio de tercería del cual

dimana este toca, sin que se advierta que los motivos de inconformidad aquí elevados, sean tendientes a combatir las consideraciones de la Juez en dicho fallo, lo que los torna inoperantes. -----

En efecto, como se estipula en la tesis antes transcrita, el objeto de la tercería excluyente de preferencia de pago, es decidir cual crédito se tiene que pagar primero, esto es, en ella se dirime el mejor derecho que el tercero deduzca para ser pagado. Por lo tanto la tercería de preferencia debe fundarse precisamente en la existencia de un crédito que por su naturaleza excluye al crédito del acreedor en el juicio principal en el que se promueve la tercería; de modo que la sentencia al declarar la preferencia que alegue el tercero opositor para ser pagado antes que al ejecutante, implica el análisis y pronunciamiento sobre la existencia del crédito y su calidad privilegiada. La preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto a la prelación que los mismos tienen. Para ello, debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. Luego, como el objeto de la tercería excluyente de preferencia es que se declare que el crédito del tercerista es preferente al del acreedor del juicio principal, y ello requiere que se analice el título presentado por el tercerista, frente al título exhibido en el juicio natural, por tanto, el juzgador tiene forzosamente que hacer el estudio de ambos títulos, ya que, de otra manera, no estaría en condiciones de resolver cuál de los dos constituye un derecho preferente; de ello se desprende que el tercerista debe acreditar la existencia de su derecho y la preferencia respecto al crédito del ejecutante. Formalidades que, a juicio de quien esto resuelve se cumplieron debidamente, pues, basta la sola lectura de la sentencia impugnada, para advertir que la Resolutoria de primer grado, se avocó al estudio de los elementos constitutivos de la acción ejercitada y analizó en forma

detallada los documentos presentados por las partes como fundatorio de sus acciones, a la luz de los argumentos expuestos por las partes contendientes, y los documentos que sostienen los hechos que se hicieron valer en la demanda; y en el Considerando Cuarto, el A Quo, relacionó todas y cada una de las pruebas rendidas por los litigantes; asimismo, la Juez valoró individualmente los medios probatorios ofrecidos en el juicio, citando los preceptos legales al tenor de los cuales efectuó esa apreciación y los hechos que acreditaban cada uno de ellos, y posteriormente los adminiculó unos con otros, y del resultado obtenido con dicha adminiculación, en el Considerando Sexto, dicha Juzgadora concluyó, como ya fue expuesto, que la tercerista acreditó el derecho preferente; motivos y consideraciones jurídicas expuestas por la juzgadora de primer grado, que constituyen, el sustento legal del fallo combatido, y que se encuentra cabalmente ajustado a derecho, mismos que no son controvertidos ni desvirtuados en esta alzada, y en mérito de las cuales, se impone concluir que, contrario a las manifestaciones del recurrente, la sentencia combatida se encuentra debidamente fundada y motivada en ley, y al dictarla se cumplió con lo dispuesto en los artículos 338, 339, 343 y de demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Motivos y consideraciones que hace que los agravios aquí elevados resulten inoperantes. Sirve de sustento a lo así considerado el precedente: PA.SC.2a.I.23.011.Civil-Mercantil, emitido por la entonces Sala Colegiada Civil, Familiar Mercantil, del Tribunal Superior de Justicia del Estado, del rubro y texto siguiente: “**TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. LA EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO COMO UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN RELATIVA, SE SURTE DESDE EL MOMENTO EN QUE SE ACTUALIZÓ LA CAUSAL DE VENCIMIENTO ANTICIPADO CONTENIDA EN EL CONTRATO DEL QUE DERIVA LA GARANTÍA HIPOTECARIA.** Los elementos de la acción de

*tercería excluyente de preferencia son: a) la existencia de un crédito a favor del tercerista y a cargo de la persona ejecutada en el juicio; b) que ese crédito tenga preferencia sobre el del ejecutante en dicho juicio; y c) que ese crédito sea exigible en el momento de promoverse la tercería; asimismo, conforme a la jurisprudencia de rubro “TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU PROCEDENCIA NO REQUIERE DE SENTENCIA JUDICIAL PREVIA EN LA QUE SE HAYA CONDENADO AL PAGO DEL CRÉDITO PREFERENTE”, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXIII, marzo de 2011, tesis 1ª/J. 14/2011, la determinación del mejor derecho deriva de la propia naturaleza del crédito y por ende, no es menester demostrar que se ha emitido sentencia judicial al respecto. Entonces, en tratándose de la prevalencia de un crédito hipotecario respecto de otro, materia de la litis en el juicio de tercería, basta con acreditar la existencia del contrato del que deriva esa garantía real, que por su naturaleza sea preferente al crédito combatido y que se haya actualizado cualquiera de las causales de vencimiento anticipado contenidos en el contrato base de la acción.”.*

En efecto, en sus agravios el hoy recurrente reitera su defensa en el sentido que realizó diversas publicaciones y que fueron pagadas de su peculio, siendo que desde que inscribió el embargo a su favor tuvo conocimiento del Registro de la Hipoteca en favor del XXXXXXXXXXXX demandante y con ello, la posibilidad de su ejecución judicial, siendo que aún conserva su derecho de ejecutar el crédito a su favor en el juicio que para tal efecto instauró; siendo que sus agravios no son tendientes a desvirtuar los motivos y fundamentos que sustentan el fallo aquí impugnado, por lo tanto, los citados agravios de ninguna manera se encaminan a atacar los motivos, ni las consideraciones sostenidas por la juez de origen en su sentencia a revisión, lo que los torna en inoperantes. En efecto,

por agravio se entiende la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la Ley o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso, de donde se sigue, que los apelantes deben precisar, al expresar cada agravio, cuál es la parte de la resolución que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo aptos para ser tomados en consideración los agravios que carezcan de estos requisitos; encuentra apoyo lo anterior en las Jurisprudencias antes citadas, con rubro: **“AGRAVIOS. DEBEN DE IMPUGNAR LA ILEGALIDAD DEL FALLO RECURRIDO.; “AGRAVIOS EN LA REVISIÓN.; y “AGRAVIOS. NO LO SON LAS AFIRMACIONES QUE NO RAZONAN CONTRA LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO QUE ATACAN.”** . - - - - -

Por otro lado, aduce el recurrente que le causa agravio que se determine como crédito la cantidad de ciento setenta y seis mil, ciento sesenta y cuatro pesos moneda nacional, que tiene a su favor el XXXXXXXXXXXX pues en ningún momento del proceso, especificó, el citado XXXXXXXXXXXX, por qué se acrecentó el crédito, así como tampoco manifestó el plazo por el cual se tendría que pagar, además de que no se estipulo el interés legal. - - - - -

Resulta infundado el agravio vertido por el recurrente. En efecto, contrario a la señalado por el recurrente en el Considerando Séptimo en la (foja 224 al reverso del expediente) la Juez expuso que con las copias debidamente certificadas por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado con fecha veintinueve de septiembre, deducidas del diverso expediente marcado con el número 305/2008 relativo al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por el XXXXXXXXXXXX, en contra de XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX, se acreditó, que con fecha dieciocho de marzo del año dos mil nueve, se dictó sentencia definitiva en la que se

declaró procedente el citado juicio condenando a la parte demandada al pago de las siguientes prestaciones: al pago de ciento treinta y cuatro mil cuarenta veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalente a la cantidad de doscientos seis mil ciento cincuenta ocho pesos con siete centavos, moneda nacional, por concepto de capital, misma cantidad que resulta de multiplicar el adeudo en veces salario mínimo por mil quinientos treinta y siete pesos con treinta centavos, moneda nacional cantidad equivalente al salario mensual vigente en el Distrito Federal, como se desprende del certificado de adeudo de fecha veintisiete de febrero del año dos mil siete; al pago de doce punto cinco mil ciento ochenta veces el salario mínimo mensual general vigente en el Distrito Federal, equivalente a la cantidad de diecinueve mil doscientos cuarenta y tres pesos con noventa y dos centavos, moneda nacional, en concepto de interés ordinarios calculados al día veintisiete de febrero del año dos mil siete, como se desprende del certificado de adeudo, misma que resulta de multiplicar el adeudo en veces salario mínimo por mil quinientos treinta y siete pesos con treinta centavos, moneda nacional, cantidad equivalente al salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, sentado lo anterior tenemos que sí se acredita la cantidad que reclamó como crédito preferente la parte actora, por lo que lo manifestado por el hoy recurrente en su agravios, resulta infundado. - - - - -

Por último aduce al recurrente que le causa agravio, el hecho de que la Juez señaló que se pagaría en primer lugar al XXXXXXXXXXXX demandante y en caso de existir algún saldo se le pagaría al hoy recurrente, siendo una sentencia injusta e inequitativa, ya que también es afectado por parte del señor XXXXXXXXXXXX, pues aduce que también tiene derecho a recibir una cantidad de dinero que corresponde al remate. - - - - -

Resulta infundado el agravio aducido por el recurrente. En efecto si bien es cierto, como aduce, tener derecho de recibir una cantidad de dinero, como acreedor de su codemandado, su crédito deberá ser ejecutado en el diverso expediente que instauró para tal fin, pues como bien señaló la Juzgadora al declarar procedente la tercería excluyente de preferencia, primeramente se pagará con el precio del remate el crédito declarado preferente en el caso el del XXXXXXXXXXXX y en el caso que hubiere remanente, del precio del remate sirva para cubrir en forma parcial o total el monto de las cantidades adeudadas al ejecutante y, en su caso, si hay algún sobrante, éste sea entregado al ejecutado, por lo que, contrario a lo señalado por el recurrente, no fue inequitativa la sentencia ya que tal decisión es el fin de la tercería siendo que se dejaron a salvo sus derechos para que lo haga valer como corresponda.- -

Habiendo resultado inoperantes e infundados los motivos de inconformidad expuestos por XXXXXXXXXXXX, procede *confirmar*, en todas sus partes, por sus propios y legales fundamentos, la sentencia definitiva de fecha primero de diciembre del año dos mil quince, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, y con apoyo en el numeral 64 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, condenar a la sociedad inconforme al pago de las costas erogadas con motivo de esta segunda instancia, reguladas que sean conforme a derecho.- - - - -

Por lo anteriormente expuesto, considerado y fundado, es de resolverse y se resuelve: - - - - -

PRIMERO.- Son inoperantes e infundados los conceptos de agravio hechos valer por XXXXXXXXXXXX; en consecuencia,- - - - -

SEGUNDO.- Se *CONFIRMA* la sentencia definitiva de fecha primero de diciembre del año dos mil quince, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del

Estado, en el Juicio de Tercería Excluyente de Preferencia, promovido por el XXXXXXXXXXXX por conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, también conocido como XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX en contra de las partes del Juicio Ordinario Civil número 1714/2009 promovido por el apelante en contra de XXXXXXXXXXXX. -----

TERCERO.- Se condena al recurrente, al pago de las costas erogadas con motivo de esta segunda instancia, reguladas que sean conforme a derecho. -----

CUARTO.- Notifíquese; devuélvanse al Juzgado del conocimiento los autos originales remitidos a este Tribunal para su revisión, juntamente con una copia certificada de la presente sentencia y de sus constancias de notificación, a fin de que surta los correspondientes efectos legales en orden a su cumplimiento, y hecho archívese este Toca como asunto concluido. Cúmplase.-----

Así por unanimidad de votos de los Magistrados Primera, Segundo y Tercera de la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, Doctores en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos y Jorge Rivero Evia y la Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo respectivamente, lo resolvió dicha Sala habiendo sido ponente la última nombrada, en la sesión de fecha quince de junio del año dos mil dieciséis, en la cual las labores de esta Sala lo permitieron. -----

Firman el Presidente de la propia Sala y Magistrados que la integran, asistidos de la Secretaria de Acuerdos Maestra en Derecho Gisela Dorinda Dzul Cámara, que autoriza y da fe. - - -  
Lo certifico.

-----  
MAGISTRADA

DOCTORA EN DERECHO ADDA LUCELLY  
CÁMARA VALLEJOS

-----  
MAGISTRADO

DOCTOR EN DERECHO JORGE RIVERO EVIA

-----  
MAGISTRADA PRESIDENTA

ABOG. MYGDALIA A. RODRÍGUEZ  
ARCOVEDO

-----  
SECRETARIA DE ACUERDOS

MD. GISELA DORINDA DZUL CÁMARA

Esta hoja corresponde a la última parte de la sentencia de fecha once de abril del año dos mil dieciséis, dictada en el Toca 0143/2016 del índice de esta Sala Colegiada Civil y Familiar, en la cual se confirma la sentencia definitiva de fecha primero de diciembre de dos mil quince, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 722/2014 relativo al Juicio de Tercería Excluyente de Preferencia de Derechos promovido por XXXXXXXXXXXX por conducto de sus apoderados XXXXXXXXXXXX, también conocido como XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX y/o XXXXXXXXXXXX, en contra de las partes del Juicio Ordinario Civil número 1714/2009 promovido por XXXXXXXXXXXX en contra de XXXXXXXXXXXX.