

TESIS JURISPRUDENCIAL 63/2007.

TERCERO EXTRAÑO. EN UN JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SEGUIDO EN CONTRA DEL DEUDOR QUE GARANTIZÓ EL ADEUDO CON UNA HIPOTECA. TIENE ESE CARÁCTER EL ADQUIRENTE DEL BIEN HIPOTECADO QUE SE LE TRANSMITIÓ CON ANTERIORIDAD AL INICIO DEL MISMO. Si se inicia un juicio ordinario mercantil en contra de quién transmitió la propiedad hipotecada y en ese procedimiento se embarga el bien transmitido con anterioridad al inicio de tal litigio, el adquirente no tiene el carácter de causahabiente del demandado sino de tercero extraño a tal juicio, aun a pesar de la hipoteca y de que hubiere tenido conocimiento de la misma, pues debe destacarse que en esta clase de juicios lo que se persigue es una acción personal en contra del demandado en la que nada tiene que ver la hipoteca ni mucho menos el adquirente del bien. Para que el adquirente pudiera considerarse causahabiente del demandado en estos supuestos, tendría que habersele transmitido la propiedad después de iniciado el juicio o trabado el embargo, pues la sola circunstancia de que el bien embargado también se encuentre hipotecado, no justifica que en un procedimiento iniciado por una acción personal en la que el objeto del embargo sean bienes propiedad del deudor, se pretenda hacer efectiva la garantía hipotecaria, la cual es de carácter real, por lo que sólo persigue al bien, con independencia de quién sea el deudor. De esta manera, si lo que se pretende es hacer efectiva la garantía hipotecaria, se tendrá que recurrir necesariamente a la vía establecida por la ley para ello, es decir, a la acción hipotecaria y, en estos casos, el nuevo adquirente podrá ser causahabiente de quien le transmitió la propiedad con anterioridad a ese procedimiento, si es que el acreedor no tuviera conocimiento de tal transmisión; pero en caso de que el actor sí tenga conocimiento de la misma, el nuevo adquirente no tendrá el carácter de causahabiente sino de demandado o codemandado ya que la ley establece que cuando se intenta esta clase de juicio se debe demandar a quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. En conclusión, no es jurídicamente factible que se pretenda hacer efectiva una garantía hipotecaria a través de un juicio distinto del hipotecario, por lo cual, en ese caso, el nuevo adquirente del bien hipotecado tendrá el carácter de tercero extraño en los juicios distintos del hipotecario.

Contradicción de tesis 83/2006-PS. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 08 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

**LICENCIADO FRANCISCO OCTAVIO ESCUDERO CONTRERAS,
SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA PRIMERA SALA DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, CERTIFICA:
Que el rubro y texto de la anterior tesis jurisprudencial fueron
aprobados por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión
de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.- México, Distrito
Federal, veintiséis de abril de dos mil siete.- Doy fe.**

HAGH*pmm