



SALA REGIONAL EN HIDALGO

EXPEDIENTE: 1508/25-27-01-4

**MAGISTRADA INSTRUCTORA:
BEATRIZ SALGADO HERNÁNDEZ**

**SECRETARIO DE ACUERDOS:
LIC. GUSTAVO VILLANUEVA
CORONILLA**



ACTOR: *****

JUICIO ORDINARIO

Pachuca de Soto, Hidalgo, a **tres de agosto de dos mil veintiséis.-**
VISTOS los autos de los juicios de nulidad que se actúa y en virtud de no existir cuestiones de previo y especial pronunciamiento pendientes de resolver, ni pruebas pendientes de desahogar, y encontrándose debidamente integrada la Sala Regional en Hidalgo, en sesión de esta fecha por la Magistrada **BEATRIZ SALGADO HERNÁNDEZ**, adscrita a la Primera Ponencia a través del Acuerdo G/JGA/28/2024 aprobado en sesión de 08 de agosto de 2024 por la Junta de Gobierno y Administración de este Tribunal, con efectos a partir del día 12 de agosto de 2024; por el Magistrado **LUIS JAVIER GUZMÁN RAMOS**, adscrito a la Segunda Ponencia por acuerdo G/JGA/17/2024 aprobado en Sesión de 29 de abril de 2024, por la Junta de Gobierno y Administración de este Tribunal, con efectos a partir del día 16 de mayo de 2024, y por el **Lic. Fernando Cornejo Salcido** en su carácter de Primer Secretario Acuerdos de la Tercera Ponencia, en funciones de Magistrado por Ministerio de Ley de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48, segundo párrafo de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Administrativa y según Acuerdo G/JGA/74/2026 aprobado el 08 de julio de 2026 por la Junta de Gobierno y Administración de este Tribunal, con efectos a partir del 03 de agosto de 2026; en presencia del Secretario de Acuerdos **Lic. Gustavo Villanueva Coronilla**, que da fe; encontrándose integrado el expediente y cerrada la instrucción, con fundamento en el artículo 49 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se procede a dictar sentencia definitiva en los presentes juicios en los siguientes términos:

RESULTANDO

1º.- Por escrito ingresado en la Oficialía de Partes para esta Sala el día 17 de septiembre de 2025, a través del cual el C. *********, por propio derecho,

compareció a demandar, en vía tercería excluyente de dominio, la nulidad del embargo trabado sobre el predio rustico denominado “***** *****”, ubicado en: ** ***** ** **
***** ***** ** ***** ** ***** ***** ***** , atribuyendo su emisión a la Dirección General de Recaudación, de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Hidalgo.

2º.- Mediante acuerdo de 23 de septiembre de 2025 se admitió a trámite la demanda de nulidad y se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas; asimismo, se ordenó correr el traslado de ley a las autoridades demandadas, para que produjeran su contestación respectiva.

3º.- A través proveído de fecha 21 de noviembre de 2025, se tuvo por contestada la demanda de nulidad y por admitidas las pruebas ofrecidas; asimismo, se otorgó a la parte actora el término de ley para que formulara su ampliación de demanda.

4º.- El día 06 de enero de 2026 ingresó en la Oficialía de Partes para esta Sala, el escrito a través del cual la parte actora produjo su ampliación de demanda, mismo que se acordó de conformidad con el auto de fecha 07 de enero de 2026.

5º.- A través del acuerdo de fecha 06 de febrero de 2026, se tuvo por contestada la ampliación de demanda y por admitidas las pruebas ofrecidas; asimismo, se otorgó a las partes el término de ley para que produjeran sus alegatos por escrito.

6º.- Sustanciado que fue el juicio en que se actúa, quedó cerrada la instrucción del mismo por Ministerio de Ley.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Esta Sala Regional en Hidalgo es competente por materia para resolver el presente juicio, toda vez que la resolución impugnada es el acto a través del cual se trabó embargo sobre un bien inmueble, por lo que en la especie se configura la hipótesis jurídica prevista en el artículo 3º, fracción V de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Asimismo, este Órgano Colegiado es competente por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción I, 29, 30, 31, 32, 33, 34, último párrafo, de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, en relación con los diversos 48 y 49, ambos en su fracción XXVII, del Reglamento Interior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de julio de 2020, toda vez que el domicilio de la parte actora señalado en su demanda, está ubicado en el territorio que abarca la jurisdicción de la región a la que pertenece esta Sala.

SEGUNDO.- La existencia de la resolución impugnada consistente en el acta de embargo de fecha 05 de noviembre de 2021, está debidamente acreditada en autos, con la exhibición que de ella realizó la autoridad demandada junto a su oficio de contestación de demanda, de conformidad con los artículos 46, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, 129 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, resolución que obra a folios 254 a 259 del expediente administrativo.

TERCERO.- Por ser la procedencia del juicio una cuestión de estudio preferente, esta Sala se aboca al estudio y resolución de la **(única)** causal de improcedencia y sobreseimiento planteada por la Procuradora Fiscal del Estado de Hidalgo, en su contestación de demanda, en donde sustancialmente argumentó que el presente juicio se debe sobreseer en términos de los artículos 8º, fracción IV y 9º, fracción II de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, toda vez que entre el día 05 de noviembre de 2021, cuando se practicó embargo que hoy se impugna, y la presentación de la demanda de nulidad transcurrió en exceso el plazo de 30 días previsto en el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo.

Asimismo, la autoridad señala que fue el propio actor quien atendió la diligencia de embargo, y que también fue él quien señaló como bien a embargar el

inmueble sobre el que se trabó el embargo.

A juicio de esta Sala, resulta INFUNDADA la causal de improcedencia sujeta a estudio en atención a las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

A efecto de resolver la causal de improcedencia y sobreseimiento invocada por la Procuradora Fiscal del Estado de Hidalgo, esta Sala estima pertinente traer a colación el contenido del artículo 128 del Código Fiscal de la Federación, mismo a que a continuación se transcribe:

***“Artículo 128.-** El tercero que afirme ser propietario de los bienes o negociaciones, o titular de los derechos embargados, podrá hacer valer el recurso de revocación en cualquier tiempo antes de que se finque el remate, se enajenen fuera de remate o se adjudiquen los bienes a favor del fisco federal. El tercero que afirme tener derecho a que los créditos a su favor se cubran preferentemente a los fiscales federales, lo hará valer en cualquier tiempo antes de que se haya aplicado el importe del remate a cubrir el crédito fiscal.”*

De la parte que nos interesa del numeral transcrito prevé cuando un tercero que afirma ser propietario de los bienes embargados tiene el derecho de controvertir ese embargo vía recurso de revocación en cualquier tiempo, pero antes de que se finque el remate, se enajenen los bienes fuera de remate, o se adjudiquen los bienes a favor del fisco federal.

Asimismo, es de precisarse que el recurso de revocación es una instancia optativa, antes de acudir a este Tribunal, tal y como lo prevé el artículo 120¹ del Código Fiscal de la Federación, es decir, que los particulares pueden optar por impugnar los actos a que se refiere el artículo 117² del mismo código tributario, vía recurso de

¹ **Artículo 120.-** La interposición del recurso de revocación será optativa para el interesado antes de acudir al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

² **Artículo 117.-** El recurso de revocación procederá contra:

I.- Las resoluciones definitivas dictadas por autoridades fiscales federales que:

- a) Determinen contribuciones, accesorios o aprovechamientos.
- b) Nieguen la devolución de cantidades que procedan conforme a la Ley.
- c) Dicten las autoridades aduaneras.

revocación o acudir directamente ante este Tribunal Federal de Justicia Administrativa, vía juicio contencioso administrativo federal.

En ese tenor, en el presente caso el hoy actor controvierte el embargo trabado sobre un bien inmueble que aduce es de su propiedad, y con el cuando a él no se le ha determinado crédito fiscal alguno a su cargo, es decir, se está en presencia de la hipótesis prevista en el artículo 128 del Código Fiscal de la Federación antes transcrito, y por tal motivo el hoy actor puede controvertir el acta de embargo en la que se trabó embargo sobre un bien de su propiedad, en cualquier tiempo, pero antes de que se finque el remate, se enajenen los bienes fuera de remate, o se adjudiquen los bienes a favor del fisco federal.

Entonces, si el recurso de revocación se puede interponer en cualquier tiempo, es inconcuso que el juicio de nulidad también se puede ejercer en cualquier tiempo, por ende en el presente caso no es aplicable la causal de improcedencia prevista en el artículo 8°, fracción IV de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, y por ende tampoco se actualiza la causal de sobreseimiento prevista en el diverso numeral 9°, fracción II de la misma ley procedimental; de ahí que resulte **infundada** la causal de improcedencia y sobreseimiento invocada por una de las autoridades enjuiciadas.

Por último, es de señalarse que en autos no obra probanza alguna de la cual se advierta que el bien embargado a través del acta de embargo de fecha 05 de noviembre de 2021, hoy controvertida, ya haya sido fincado en remate, o se haya enajenado fuera del remate o que se haya adjudicado a favor del fisco federal.

d) Cualquier resolución de carácter definitivo que cause agravio al particular en materia fiscal, salvo aquéllas a que se refieren los artículos 33-A, 36 y 74 de este Código.

II.- Los actos de autoridades fiscales federales que:

- a) Exijan el pago de créditos fiscales, cuando se alegue que éstos se han extinguido o que su monto real es inferior al exigido, siempre que el cobro en exceso sea imputable a la autoridad ejecutora o se refiera a recargos, gastos de ejecución o a la indemnización a que se refiere el artículo 21 de este Código.
- b) Se dicten en el procedimiento administrativo de ejecución, cuando se alegue que éste no se ha ajustado a la Ley, o determinen el valor de los bienes embargados.
- c) Afecten el interés jurídico de terceros, en los casos a que se refiere el artículo 128 de este Código.
- d) (Se deroga).

CUARTO.- En la parte conducente del **único** concepto de impugnación de la demanda de nulidad, y en la parte conducente de los diversos conceptos de impugnación **primero** y **segundo** de la ampliación de demanda, la actora señala lo siguiente:

Concepto de impugnación único de la demanda de nulidad.- La demandante señala que el embargo practicado sobre el bien inmueble de su propiedad es ilegal toda vez que con él se pretende hacer efectivo un crédito fiscal a cargo de una persona que no es él, sino que ese crédito se determinó a cargo de la empresa ***** *

***** **

Asimismo, el hoy actor ofreció como prueba de su parte el documento denominado “CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES” expedido el 28 de agosto de 2025 por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Judicial de ***** **, de cual se advierte que el bien inmueble de su propiedad tiene registrado un gravamen a favor de la Dirección General de Recaudación.

De la misma manera, el actor ofreció copia simple de la escritura pública *****
***** ***** ** ***** ** ** ***** ** ***** ***** ***** ** ** ***** ***** ***** * y del patrimonio Inmueble Federal. Del Distrito Judicial de Ixmiquilpan, Hidalgo, en donde se formalizó el contrato de compraventa con el cual adquirió el bien inmueble de su propiedad que le fue embargado.

Al contestar la demanda de nulidad, la Procuradora Fiscal del Estado de Hidalgo, señaló que los argumentos de la parte actora resultan infundados toda vez que el embargo controvertido se levantó conforme a derecho, pues fue el propio hoy actor el que designó el inmueble como bien a embargar, aunado al hecho de que él mismo señaló que era su voluntad fungir como obligado solidario de la empresa deudora del crédito fiscal.

Conceptos de impugnación primero y segundo de la ampliación de demanda.- La enjuiciante señaló que si bien la autoridad sostiene que él mismo fue

quien ofreció el bien inmueble embargado, para garantizar el interés fiscal del crédito fiscal a cargo de la empresa ***** * ***** ** ***** ** ***, lo cierto es que el mismo no fue aceptado por la autoridad exactora, tal y como se advierte del acuerdo de fecha 06 de abril de 2022.

A juicio de los Magistrados que integra esta Sala, resultan FUNDADOS los argumentos vertidos por la parte actora, en atención a lo siguiente.

Dentro del expediente administrativo del cual emanó la resolución hoy impugnada, obran los siguientes documentos:

- 1) Copia certificada del mandamiento de ejecución de fecha 19 de octubre de 2021 (folios 245 a 250 del expediente administrativo).
- 2) Copia certificada del acta de requerimiento de pago y embargo de fecha 01 de noviembre de 2021 (folios 254 a 259 del expediente administrativo).

A dichas probanzas se les otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 46, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, y de las cuales se advierte lo siguiente:

- a) Que el día **19 de octubre de 2021**, el Director General de Recaudación, de la entonces Secretaría de Finanzas Públicas, del Gobierno del Estado de Hidalgo, ordenó hacer efectivo el crédito fiscal número *****
que fue determinado a cargo de la empresa ***** * ***** ** *****
**** ** ***, a través de la resolución contenida en el oficio número ***** de fecha 11 e mayo de 2011.
- b) Que el día **05 de noviembre de 2021**, personal executor adscrito a la Dirección General de Recaudación, de la entonces Secretaría de Finanzas Públicas, del Gobierno del Estado de Hidalgo, acudió al domicilio de la empresa ***** * ***** ** ***** ** ***** ubicado

[illegible]

Es decir, de la propia acta de embargo se asentó que el bien inmueble embargado no era propiedad de la empresa deudora del crédito fiscal que se pretendía ejecutar, sino que el mismo era propiedad del C. ***** ***** ***** , hoy actor, y que su dicho lo acreditó con la escritora pública ***** ***** ***** ***** ***** ***** ** * ** ***** ***** ***** ***** *****

En ese tenor, al queda evidenciado que el crédito fiscal que se ordenó ejecutar se emitió a cargo de la empresa ***** * *****, y en el acta de embargo de fecha 05 de noviembre de 2021, se trabó embargo sobre un bien



SALA REGIONAL EN HIDALGO

EXPEDIENTE: 1508/25-27-01-4

ACTOR: *****

...9



inmueble propiedad de una persona diferente al deudor, en el caso el C. *****
*****, es inconcuso que ello provoca la ilegalidad del embargo practicado sobre dicho inmueble.

Cabe señalar que si bien, como lo alega la Procuradora Fiscal del Estado de Hidalgo, que el hoy actor se asumió como tercero solidario respecto del crédito fiscal ***** , determinado a cargo de la empresa ***** * ***** * * * * * , y que el propio hoy actor, a efecto de garantizar el interés fiscal de ese crédito fiscal, ofreció el embargo en la vía administrativa el mismo bien inmueble que fue embargo en el acta de embargo de fecha 05 de noviembre de 2021, lo que se corrobora con los escritos presentados ante la autoridad exactora los días 24 de febrero de 2022 (folios 336 a 337 del expediente administrativo) y 18 de marzo de 2022 (folios 382 a 383 del expediente administrativo), también es cierto que a través del acuerdo de fecha 06 de abril de 2022 (folios 401 a 403 del expediente administrativo) la autoridad exactora resolvió no aceptar como garantía del interés fiscal el inmueble ofrecido por el C. ***** ***** , hoy actor; de donde se concluye que la autoridad fiscal no podía trabar embargo sobre un bien que no es propiedad de la empresa deudora del crédito fiscal ***** .

A efecto de sustentar lo anterior, es aplicable en lo conducente la **Jurisprudencia 1a./J. 62/2008**, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que a continuación se transcribe:

Registro digital: 168141

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 62/2008

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 250

Tipo: Jurisprudencia

EMBARGO. ES ILEGAL EL TRABADO SOBRE UN INMUEBLE QUE ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA POR EL QUE SE TRANSMITIÓ NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DEL

ESTADO DE MICHOACÁN). Si se tiene en cuenta que el embargo no constituye un derecho real para el acreedor porque se trata de uno personal que sólo puede enderezarse contra la persona, pero sin llegar al extremo de alcanzar bienes con los que no se garantizó el adeudo y que ya salieron de su patrimonio, resulta evidente que es ilegal el embargo trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor a causa de un contrato privado de compraventa de fecha cierta que no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto que conforme al artículo 2829 del Código Civil para el Estado de Michoacán la falta de registro ocasiona que los derechos no sean oponibles a terceros, también lo es que el acreedor no puede considerarse un tercero para efectos de registro, ya que no tiene un derecho real sobre la cosa embargada, sino uno personal que originó el embargo, por lo que éste no puede ser oponible a quienes adquirieron el bien con anterioridad. Además, si se atiende a que, por un lado, el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor y, por el otro, que la inscripción en el aludido Registro sólo tiene efectos declarativos -no constitutivos- y, por tanto, no es un requisito obligatorio para la validez de la compraventa, que al ser un contrato consensual se perfecciona con la voluntad de las partes, aunque el acto traslativo de dominio no esté inscrito a favor del nuevo propietario, de ello no pueden prevalerse los acreedores quirografarios.

Contradicción de tesis 152/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero, todos del Décimo Primer Circuito. 28 de mayo de 2008. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 62/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cuatro de junio de dos mil ocho.

En este tenor, lo procedente es que con fundamento en los artículos 51, fracción IV y 52, fracción II de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se declare la **nulidad lida y llana del embargo trabado el día 05 de noviembre de 2021, pero sólo en la parte relativa** al embargo practicado sobre el predio rustico denominado “*****”, ubicado en: *********, *********, pues se reitera que el motivo de ese embargo fue para cobrar créditos a cargo de la empresa *********, cuando ese inmueble es propiedad del hoy actor.

En consecuencia, con fundamento en los artículos 49, 50, 51 fracciones IV, y 52, fracción II de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se resuelve:

I.- RESULTÓ INFUNDADA la causal de improcedencia y sobreseimiento planteada por la Procuradora Fiscal del Estado de Hidalgo, en su oficio de contestación de demanda, por lo que **NO SE SOBRESEE** el presente juicio de nulidad.



SALA REGIONAL EN HIDALGO
EXPEDIENTE: 1508/25-27-01-4
ACTOR: *****
...11



II.- La parte actora *probó* los extremos de su pretensión.

III.- SE DECLARA LA NULIDAD LISA Y LLANA del embargo trabado sobre el bien inmueble propiedad del hoy actor, de conformidad con el último Considerando de esta sentencia.

IV.- NOTIFÍQUESE.

Así lo resolvieron y firman, la Magistrada **BEATRIZ SALGADO HERNÁNDEZ**, el Magistrado **LUIS JAVIER GUZMÁN RAMOS**, y el Primer Secretario de Acuerdos en funciones de Magistrado por Ministerio de Ley **Lic. Fernando Cornejo Salcido**, en presencia del Secretario de Acuerdos **Lic. Gustavo Villanueva Coronilla**, que da fe.

/GVC/

MAGDA. BEATRIZ
SALGADO HERNÁNDEZ
TITULAR DE LA PRIMERA
PONENCIA E INSTRUCTORA

MAGDO. LUIS JAVIER
GUZMÁN RAMOS
TITULAR DE LA SEGUNDA
PONENCIA

MPML. FERNANDO
CORNEJO SALCIDO
TITULAR DE LA TERCERA
PONENCIA
De conformidad con lo ordenado en el numeral segundo del Acuerdo G/JGA/74/2026, dictado en la sesión de 08 de julio de 2026, por la Junta de Gobierno y Administración, de este Órgano Jurisdiccional.

LIC. GUSTAVO
VILLANUEVA CORONILLA
SECRETARIO DE ACUERDOS

“El **dos de septiembre de dos mil veintiséis**, el Licenciado **Gustavo Villanueva Coronilla**, Secretario de Acuerdos con adscripción en la Sala Regional en Hidalgo, hago constar y certifico que en términos de lo previsto en los artículos 108, 113, fracciones I y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, esta versión pública suprime toda aquella información considerada legalmente como confidencial, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada como lo es la razón social de la empresa actora y el nombre de su representante legal, domicili, RFC, datos referentes al patrimonio, así

...12

como de datos relativos a la resolución impugnada como el numero de oficio de la misma. Conste.”