

Aguascalientes, Aguascalientes; a treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno.

### **SENTENCIA**

**V I S T O S** para resolver mediante sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*, relativo a la **Tercería Excluyente de Dominio** promovida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, que se dicta al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S**

**I.-** Dispone el artículo 1324 del Código de Comercio que: "Toda sentencia debe ser fundada en ley y si ni por el sentido natural ni por el espíritu de ésta se puede decidir la controversia, se atenderá a los principios generales de derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso".

Así mismo, el artículo 1327 del mismo ordenamiento legal prevé que: "La sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación".

En tanto el artículo 1362 del mismo cuerpo de leyes, establece: "En un juicio seguido por dos o más personas puede un tercero a presentarse a deducir otra acción distinta de la que se debate entre aquellas. Este nuevo litigante se llama tercero opositor".

Y el artículo 1367 del mismo ordenamiento jurídico, puntualiza: "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 en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado".

**II.-** Este Juzgador es competente para conocer este juicio de conformidad con los artículos 1092 y 1094, fracciones I y III, en relación al artículo 1371 del Código de Comercio, en virtud de que la actora tercerista acudió ante esta autoridad a ejercer su pretendido derecho, sometiéndose tácitamente a la potestad jurisdiccional de este Juzgador, en tanto que los demandados no se opusieron a ello y porque la presente tercería se deduce dentro de un juicio en el que éste Juzgador asumió competencia.

**III.-** La parte actora tercerista \*\*\*\*\* demandó a \*\*\*\*\*, en ejercicio de la acción de Tercería Excluyente de Dominio, misma que hizo consistir en que en el expediente principal en fecha veinte de enero del dos mil veinte, se llevo a cabo una diligencia de requerimiento de pago,

embargo y emplazamiento en el cual, según lo dice, se embargó un inmueble \*\*\*\*\*, que ya no resultaba ser parte de la esfera jurídica patrimonial del demandado \*\*\*\*\*.

Refiere que en el mes de noviembre del dos mil diecinueve, el actor tercerista \*\*\*\*\* demandado del juicio principal suscribieron un contrato de compraventa respecto del referido inmueble que se inscribió en el \*\*\*\*\* en fecha treinta y uno de marzo del dos mil veinte.

Dijo que tuvo conocimiento del embargo al solicitar un certificado de libertad o existencia de gravámenes, siendo que el inmueble en cuestión ya había salido del ámbito patrimonial del demandado \*\*\*\*\*.

Con esa demanda se le corrió traslado a los demandados \*\*\*\*\*, advirtiéndose de autos que el primero de los demandados contestó la demanda de tercería mediante escrito que es visible a foja treinta y uno de los autos, y al segundo de los indicados se le acusó la rebeldía por auto de fecha siete de diciembre del dos mil veinte.

En ese contexto \*\*\*\*\* negó la procedencia de tercería excluyente de dominio propuesta diciendo que el contrato de compraventa que exhibió la parte actora tercerista se inscribió en el \*\*\*\*\* del Estado hasta el doce de marzo del dos mil veinte, por lo que habiéndose llevado a cabo la diligencia de embargo el veintinueve de enero del dos mil veinte, debe atenderse que no le puede parar perjuicio la no inscripción de esa compraventa.

Dijo que además ese instrumento está afectado de nulidad en la medida que quien aparece como comprador es hijo del abogado autorizado del demandado quien aparece como vendedor en esa operación.

Dijo que además la fecha cierta del documento lo es la inscripción que se hizo ante el \*\*\*\*\* en fecha treinta y uno de marzo del dos mil veinte, de lo que se sigue que el embargo es anterior a esa fecha y por ende debe prevalecer.

Dijo que además se presentan diversas inconsistencias en la escritura presentada, dado que si bien las partes dicen haber pactado un precio de compraventa de seiscientos cincuenta mil pesos, el avalúo realizado con motivo de ese contrato es del veintiocho de noviembre del dos mil diecinueve, pero la fecha del contrato es del quince de noviembre del dos mil diecinueve, de lo que se sigue que primero pactaron el precio y luego hicieron el avalúo.

Que además en ese contrato se dijo que la posesión se entregó desde el quince de noviembre del dos mil diecinueve al comprador, pero

que no obstante el veintinueve de enero del dos mil veinte, (fecha en que se hizo el embargo) quien se encontraba en ese domicilio lo era \*\*\*\*\*.

Por otro lado, refiere que nunca se remitió el aviso preventivo de esa compraventa y que por ende frente a terceros tal operación contractual solamente surte sus efectos hasta el doce de marzo del dos mil veinte.

Opuso como excepciones y defensas la de falta de acción, la de nulidad de escritura, la de impedimento legal del actor para realizar el contrato de compraventa, la de falta de reconocimiento de litis, la que se desprende del principio de quien es primero en tiempo lo es en derecho, la de simulación absoluta, la de oscuridad en la demanda, y la que se deriva de los hechos narrados en su tercería,

En los anteriores términos quedo confirmada la litis de este procedimiento.

**IV.-** Según lo establece el artículo 1194 del Código de Comercio, el que afirma está obligado a probar y en consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones.

Desde esa óptica corresponde a la parte actora tercerista acreditar que el bien cuya declaración de exclusión del procedimiento pretende, se encuentre afecto al juicio principal mediante orden judicial de embargo, y además debe demostrar que ese bien resultaba ser de su propiedad al momento en que tal embargo tuvo lugar, y finalmente que existe plenamente identidad entre uno y otro.

Al respecto cobra aplicación la tesis de jurisprudencia, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO, ELEMENTOS DE LA.** Según el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación los elementos fundamentales para la procedencia de una tercería excluyente de dominio son: La propiedad sobre la cosa y la identidad entre esa cosa y la que fue objeto del secuestro cuyo levantamiento se pretende”. Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Época: Novena Época, Registro: 205377, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Abril de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.1 C, Página: 191.

Así, la actora tercerista estaba obligada a acreditar que al momento en que se trabó el embargo en autos, el inmueble que quedo afecto al embargo ya se encontraba dentro de su esfera patrimonial.

Así las cosas, se advierte que la prueba principal del actor tercerista lo es la documental pública que hizo consistir en la escritura

que anexó a su demanda y que es visible de la foja siete a la ocho de los autos.

En ese instrumento se contiene la escritura \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número \*\*\*\*\*, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrado en fecha quince de noviembre del año dos mil diecinueve entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador respecto del cien por ciento del inmueble ubicado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Se hizo constar que el precio de la operación sería la cantidad de seiscientos cincuenta mil pesos, que la parte vendedora en ese acto dijo haber recibido a su entera satisfacción.

No se advierte que el documento que se exhibió presente al calce del documento la fecha de suscripción en el \*\*\*\*\*, sino que tal inscripción esta consta en el documento en copia cotejada consta a foja diez de los autos y del que se desprende que la escritura se inscribió en el \*\*\*\*\* el doce de marzo del dos mil veinte.

Esos documentos son de pleno valor probatorio en términos del artículo 1292 del Código de Comercio.

Luego, el documento que fue celebrado ante el Notario Público lo que revela es que si existió el contrato de compraventa que el actor tercerista refiere en los hechos de su demanda.

Es importante destacar en este punto que una de las excepciones opuestas por el demandado tercerista tiene que ver precisamente con el argumento que hace valer en el sentido que ese contrato de compraventa es nulo.

El demandado tercerista sostiene que ese contrato de compraventa está afectado de nulidad, porque según lo ha dicho el inmueble lo compró el hijo de uno de los abogados del demandado del juicio principal, que el valor del precio de la operación que supuestamente pactaron las partes quedó definida por un avalúo que se hizo trece días después de que las partes pactaron el precio; que tan es nulo ese contrato, que el propio demandado del juicio principal se encontraba habitando el inmueble cuando lo embargaron, no obstante haber dicho en el contrato de compraventa que la posesión la entregó al comprador desde el quince de noviembre del dos mil diecinueve.

Sin embargo, este juzgador considera que todos los argumentos que invoca para que se declare la nulidad de esa compraventa no son atendibles en esta tercería.

Esto es así, porque una tercería excluyente de dominio por su propia naturaleza no puede trascender a la declaración de nulidad del

acto contractual en que se sustenta, pues esto sería materia de un juicio autónomo en el que habría de demandarse a ambos participantes en la celebración del contrato, lo que no acontece en esta tercería excluyente de dominio en que uno de los contratantes aparece como parte actora y el otro aparece como parte demandada. Es decir, no se integra debidamente la relación procesal para efectos de analizar la declaración de nulidad que se pretende, pues el trámite de esa tercería no permite siquiera dar traslado con tal pretensión a \*\*\*\*\* quien, en este caso, tiene el carácter de codemandado de \*\*\*\*\*.

De ahí que esta excepción de nulidad del título fundatorio de la tercería y las pruebas que se ofrecieron para acreditarlos (el acta de nacimiento visible a foja cuarenta y uno, el avalúo del inmueble y la documental en vía de informe, a cargo del Notario Público y del \*\*\*\*\*), no pueden ser motivo de valoración porque la nulidad propuesta no puede ser declarada si no se integra debidamente la relación procesal entre todos los involucrados que necesariamente deben ser tanto el comprador \*\*\*\*\* el vendedor \*\*\*\*\* el Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado y el \*\*\*\*\*.

Dicho lo anterior, debe analizarse si con el resto de las pruebas se logra acreditar que el contrato de la compraventa que es base de la acción de la tercería excluyente de dominio, se inscribió antes o después de practicado el embargo.

Es decir, no basta que se diga que un bien se encuentra dentro de la esfera jurídica patrimonial de una persona diversa a quien integra la litis procesal para que opere la tercería excluyente de dominio, sino que necesariamente tiene que demostrarse que el traslado de dominio operó de manera previa a la afectación derivada del embargo, siendo constatable o bien mediante documento de fecha cierta por la inscripción del título en el \*\*\*\*\*.

Como ya se ha dicho respecto de la escritura quince mil ciento sesenta y tres, del volumen doscientos catorce, del protocolo del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, la documental visible a foja ciento diez de los autos, permite concluir que esa escritura de compraventa se inscribió en el \*\*\*\*\* el doce de marzo del dos mil veinte.

Así las cosas, atendiendo a las pruebas que aportó la parte demandada tercerista (actora del principal), se advierte que ofreció el acta de embargo en fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, que se encuentra agregada a foja once de los autos, y de la que se advierte que la parte demandada dijo, bajo su responsabilidad señalar para embargo el bien inmueble en que estaba actuando que lo era el ubicado en la

calle \*\*\*\*\*, con superficie de 90 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 15 metros y linda con lote 29; AL SUR en 15 metros y linda con lote 27; AL ORIENTE en 6 metros y linda con lote 6 y 7; AL PONIENTE en 6 y linda con calle \*\*\*\*\*, inscrito en el número \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección Primera del \*\*\*\*\*.

Esa actuación judicial es de pleno valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 1294 del Código de Comercio, y establece la fecha en la que se embargo el inmueble que además guarda plena identidad con aquel que se describe en la escritura \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.

Más aún, demuestra que no obstante que \*\*\*\*\* en ese momento ya tenía conocimiento de que el inmueble se lo había vendido a \*\*\*\*\*, lo señalo para embargo.

La diligencia de embargo en sí misma no logra demostrar la improcedencia de la acción de tercería, y por ende se analiza la prueba documental consistente en el recibo de pago \*\*\*\*\* expedida por la \*\*\*\*\*, de fecha diez de marzo del dos mil veinte, mismo que es visible a foja veinticinco de los autos, y con el que se demuestra el pago que se hizo en esa dependencia para la inscripción del embargo trabado sobre el inmueble ya mencionado, pago que se realizó el diez de marzo del dos mil veinte. Ese documento también hace prueba plena en términos del precitado artículo 1292 del Código de Comercio.

Pero, el recibo de pago no es la inscripción del embargo y en ello debe hacerse énfasis puesto que el demandado de la tercería pretende que ese recibo sirva para poder acreditar su mejor derecho para que prevalezca el embargo.

En efecto, el documento visible a foja veinticinco de los autos, es el comprobante del pago que por la cantidad de cuatrocientos noventa y cinco pesos se hizo para inscribir el embargo; pero no hace las veces de inscripción.

Por el contrario, es el oficio que obra a foja veinticuatro de los autos, que suscribió la \*\*\*\*\*, Licenciada \*\*\*\*\* el que establece que el embargo quedó inscrito bajo el registro \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*; oficio fechado el dos de abril del dos mil veinte.

En concordancia con ello se encuentra el certificado de existencia de gravámenes que el propio actor tercerista exhibió junto con su demanda y en el que aparece que el embargo trabado dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\*, del índice del \*\*\*\*\* en el Estado se inscribió el dos de abril del dos mil veinte, a las ocho horas con doce minutos, por un monto de doscientos ocho mil pesos.

Esos documentos que se analizan tienen plena eficacia probatoria en términos de lo que establece el artículo 1292 del Código de Comercio.

Así, con los elementos hasta estos momentos valorados puede concluirse lo siguiente:

En fecha quince de noviembre del dos mil diecinueve, \*\*\*\* vende a \*\*\*\* ante Notario Público número \*\*\*\* de los del Estado, el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*; en fecha dieciocho de enero del dos mil veinte, se presentó la demanda que da origen al juicio principal, en el que \*\*\*\* es demandado en su carácter de obligado principal; en fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, se emplaza a \*\*\*\* al juicio principal mediante la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento en la que se embargo precisamente el mismo bien inmueble ya indicado; en fecha doce de marzo del dos mil veinte, se inscribió la compraventa ya referida; y en fecha dos de abril del dos mil veinte se inscribió el embargo trabado en autos.

Queda entonces acreditado que el traslado de dominio respecto del bien inmueble que es objeto de esa tercería tuvo verificativo antes que la diligencia de embargo; y la inscripción de esa compraventa también fue primera en tiempo, antes que la inscripción del embargo.

No pasa desapercibido para este juzgador que el demandado tercerista también se excepciona en el sentido de que el Notario Público ante quien se hizo la venta del inmueble embargado, no dio los avisos preventivos que ordena la ley.

Cierto es que tratándose de bienes inmuebles el artículo 2316 del Código Civil del Estado, establece:

*“Que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre inmueble y el artículo 2319 de ese mismo ordenamiento legal establece que se deben presentar los originales uno para el contador y el otro para el registro público”.*

Luego, es evidente que existe una exigencia de carácter legal para inscribir en el \*\*\*\*, la escritura de compraventa de un inmueble, y más aún de avisar al público en general que esa operación de compraventa se está realizando, ello a través de los avisos preventivos, puesto que el artículo 1281 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que señala:

*“Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el notario o*

autoridad ante quien vaya a otorgarse, deberá solicitar del \*\*\*\*\* el certificado sobre la existencia o inexistencia de la inscripción a favor del titular registral, sobre las anotaciones preventivas y los gravámenes que reporte el inmueble o derecho, o la libertad de los mismos. En dicha solicitud, que surtirá efectos de primer aviso preventivo, deberá mencionar con precisión la operación y el inmueble o derecho materia de la escritura de que se trate, los nombres de las partes que en ella van a intervenir y el antecedente registral. El registrador, con esta solicitud, y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente, una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales contados a partir de la fecha de su presentación. Derivado de la solicitud referida, se deberá expedir a costa del solicitante el certificado correspondiente, en el que se hagan constar las anotaciones a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

Si mientras tanto se presentare al Registrador otros avisos que afecten la propiedad, se tomará nota de ellos, con indicación del día y la hora en que hayan sido presentados, para que si dentro de los treinta días naturales posteriores al primer aviso del Notario no hubiere el segundo aviso a que se refiere el párrafo siguiente, indicando que quedó formalizada la operación, dichos avisos surtan sus efectos, por el orden de su presentación. Una vez firmada una escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo primero, el Notario ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo segundo de este artículo, la fecha de la escritura y la de su firma, el instrumento y volumen, de lo que se tomará razón. El Registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá carácter definitivo en cuanto a la formalización del acto para que la inscripción del testimonio o documento correspondiente, en su caso, surta los efectos que más adelante se señalan. Una vez dado el segundo aviso preventivo el Registrador en los subsecuentes certificados que expida dejará constancia del mismo. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en el párrafo que precede se dé dentro del término de treinta días a que se refiere el párrafo segundo, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de ese plazo, solamente surtirá efectos desde la fecha y hora de su



*presentación. Si el testimonio respectivo se presenta al Registro dentro del término a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.”*

Así, el demandado tercerista sostiene que no se dieron los avisos preventivos a que refiere la ley, lo que ciertamente no ocurrió, por lo que el documento una vez que se presentó para su inscripción para el \*\*\*\* pudo surtir efectos desde tal inscripción, lo que como ya se dijo tuvo lugar el doce de marzo del dos mil veinte.

Pero no debe pretenderse que la omisión de los avisos preventivos o la tardía de inscripción de la compraventa en el \*\*\*\* la dejan sin efectos o la vuelve ineficaz, puesto que el artículo 2249 del Código Civil Federal establece:

“Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho”.

Luego entonces, si bien es cierto que al momento en que se celebó el contrato de compraventa no se emitieron los avisos preventivos que ordena la ley y que la inscripción de la compraventa no tuvo lugar sino hasta doce marzo del dos mil veinte y que no había manera de que el actor del juicio principal supiera que ese inmueble había sido objeto de una compraventa al momento del embargo, lo cierto es que para cuando el embargo se inscribió (dos de abril del dos mil veinte, según el oficio que es visible a foja veinticuatro de los autos del expediente principal y del certificado de libertad o existencia de gravámenes visible a foja quince de los autos de esta Tercería), la compraventa ya estaba inscrita en el \*\*\*\* y era perfecto el acuerdo de voluntades.

Por esa razón solo puede atenderse lo relativo a los momentos de inscripción de la escritura de compraventa y del embargo para poder determinar si es o no procedente la Tercería Excluyente de Dominio. Al respecto cobra aplicación la tesis de jurisprudencia cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. LA PROPIEDAD DEL BIEN CONSTITUYE UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN Y NO SU MATERIA, POR LO QUE EL JUZGADOR DEBE ATENDER AL TÍTULO QUE ESTÉ INSCRITO, COMO RECONOCIMIENTO DE LOS**

**PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD, CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA QUE SE DESPRENDEN DE SU REGISTRO.**

El objeto central de la tercería excluyente de dominio es excluir de la ejecución en el juicio principal los bienes sujetos al embargo o gravamen fundados en el dominio que se tiene de ellos, por lo que es necesario que se acredite la titularidad del derecho de propiedad; que ésta se adquirió antes del embargo o gravamen del cual derive la ejecución sobre ese bien a fin de evidenciar que el inmueble no pertenecía al ejecutado desde antes de la constitución del gravamen o embargo por haberse demostrado que se ha producido un error en la atribución de la titularidad de los bienes. Empero, existe un caso especial cuando el tercerista acredita que adquirió el bien inmueble antes que el ejecutado pero únicamente se encuentra inscrito el título con el que se demuestra el dominio a favor del ejecutado; en este caso, no basta para que proceda la tercería, que el promovente de la misma sea ajeno a la deuda y la responsabilidad derivada de ella que es la fuente del gravamen o embargo, y que es titular de los bienes desde antes de la constitución de aquél sino que exige demostrar que esa titularidad que alega sobre el bien excluye la de cualquiera otra persona, como la que se atribuye al ejecutado. Esto es así, porque el propósito de dicha tercería se funda en el dominio que se tiene sobre aquéllos y no puede apoyarse en un derecho disputado, puesto que no puede ser materia de la pretensión del tercerista, dirimir la titularidad del dominio de dichos bienes ya que es un presupuesto de la tercería y no su resultado, ni se discute ni resuelve sobre cuál título debe prevalecer, si el del tercerista o el del ejecutado, porque implicaría determinar a quién corresponde el dominio exclusivo sobre la cosa o la atribución del derecho de propiedad. Esto se justifica porque el dominio constituye el presupuesto de la tercería de mérito que tiene como efecto establecer la existencia de un derecho real que tiene efectos erga omnes, que proviene de la legitimidad de la transmisión de ese dominio a favor del tercerista, antes de que se constituya el gravamen, y que permite excluir el bien del gravamen o embargo. Luego, aunque no es un requisito que esa transmisión de dominio esté inscrita para que sea válida, sino que basta que conste en documento privado de fecha cierta, cuando el tercerista alega su derecho para excluir el bien del embargo o gravamen con un título que no está inscrito y el del ejecutado sí, y permanece esa circunstancia en la época del gravamen y su ejecución, el juzgador debe aplicar las reglas atinentes a la atribución de ese dominio que derivan de la ley a fin de no afectar a otras personas, como el ejecutante, y resolver el tema medular de la tercería, precisando a quién

corresponde el dominio en virtud del mejor título, lo cual puede distinguirse precisamente si es que uno de esos títulos está inscrito en el \*\*\*\*\* respectivo, por ser un instrumento de seguridad jurídica que el Estado debe proporcionar a los particulares a quienes resulta oponible ese derecho de propiedad por haber sido, en principio, transmitido o constituido antes que el propio y, aunque es cierto que el derecho real no inscrito es igualmente oponible a terceros, y el registro tiene un carácter informativo, según lo previenen los artículos 3007 y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, sólo terceros con derecho real respecto del mismo bien podrán alegar la inoponibilidad del derecho no inscrito, porque un principio de certeza jurídica exige se respete el derecho inscrito sobre el no inscrito; dados los efectos publicitarios de la inscripción, que fundan la buena fe de quien hace derivar su derecho de la titularidad registral. El artículo 3009 del mismo ordenamiento reconoce ese valor de la seguridad jurídica y confiere a la inscripción en el \*\*\*\*\* su carácter de garante, pues quien no hace uso de la inscripción se verá afectado por el derecho del tercero que le será oponible, caso en el cual deberá ponderarse además si el documento en que se sustenta el dominio alegado no inscrito, es de fecha cierta pues no basta acreditar la propiedad con cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que sea de fecha cierta, anterior al gravamen o embargo y que al constituirse éstos, el bien ya no pertenecía al ejecutado. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 168756. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.3o.C.706 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1424. Tipo: Aislada”.

Ahora bien, el demandado tercerista \*\*\*\*\* ofreció como prueba de su parte la confesional, a cargo de \*\*\*\*\* , misma que fue desahogada en audiencia de fecha ocho de marzo del dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que es visible a foja ciento tres de los autos.

El absolvente confesó conocer a \*\*\*\*\* y haber contraído una obligación de pago por la cantidad de doscientos ocho mil pesos que se documento mediante un pagaré. Sin embargo, negó el resto de las posiciones formuladas, de lo que se sigue que esta prueba no arroja ningún elemento de convicción la referida prueba confesional.

También ofreció como prueba la confesional a cargo de \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada al tenor del pliego de posiciones visible a foja ciento cuatro de los autos, en audiencia de fecha ocho de marzo del dos mil veintiuno.

Así, se advierte que el demandado confesó conocer a \*\*\*\*\* porque fue su alumno en la \*\*\*\*\*, que conoce a \*\*\*\*\* porque ha sido su abogado en otros litigios y porque le vendió la casa ubicada en \*\*\*\*\*; y que tiene conocimiento que ese inmueble tiene un embargo derivado de este expediente, declaro como cierto los datos de la inscripción del inmueble y que el gravamen se encuentra inscrito a favor de \*\*\*\*\*, que sabe que al momento de la compraventa existió un gravamen a nombre de una persona de nombre \*\*\*\*\* y que acepto adquirir el inmueble con gravamen.

Esta prueba tampoco genera ningún elemento de convicción a favor de la parte actora en la medida que lo único que confesó el absolvente es que acepto adquirir el inmueble motivo de la compraventa con un gravamen que ya se encontraba inscrito a favor de una persona de nombre \*\*\*\*\*, pues dijo que el embargo derivado del expediente \*\*\*\*\* fue de fecha posterior.

Ofreció también el testimonio a cargo de \*\*\*\*\* misma que se declaro desierta en audiencia de fecha ocho de marzo del dos mil veintiuno.

Finalmente y por lo que ve a las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional, en su doble aspecto de legal y humana, a juicio de esta autoridad estas pruebas no resultan ser idóneas ni eficaces para demostrar que el embargo trabado en autos es de fecha anterior a la de la compraventa que fue celebrada entre \*\*\*\*\*.

Como ya se dijo el informe a cargo del Notario Público número \*\*\*\*\* de los autos y del \*\*\*\*\*, así como el acta de nacimiento de \*\*\*\*\*, son pruebas tendientes a demostrar la nulidad del acto jurídico del documento base de la acción de tercería, que este juzgador considera que no deben de ser valorados por esta autoridad sino en el juicio autónomo correspondiente.

En ese orden de ideas este juzgador concluye que si logro acreditarse la procedencia de la acción de tercería excluyente de dominio interpuesto por \*\*\*\*\*.

Como consecuencia de todo lo anterior, y con fundamento en lo que establecen los artículos 1533, 1367, 1370, 1373, se declara excluido del procedimiento principal el inmueble embargado en la diligencia de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte y que se identifica con la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\*; con superficie de 90 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 15 metros y linda con lote 29; AL SUR en 15 metros y linda con lote 27; AL ORIENTE en 6 metros y linda con lote 6 y 7; AL

PONIENTE en 6 y linda con calle \*\*\*\*\*, inscrito en el número \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

Como consecuencia de lo anterior, **se ordena girar atento oficio al \*\*\*\*\***, a efecto de que proceda a cancelar la inscripción \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*, relativo al embargo que se ordeno inscribir por el oficio número \*\*\*\*\*, de fecha veinte de febrero del dos mil veinte, deducido del expediente \*\*\*\*\* del índice del \*\*\*\*\*, previo pago de derechos a cargo del interesado.

Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1321, 1324, 1325, 1327, 1367 y 1373 del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Es competente el suscrito Juez para conocer el presente juicio.

**SEGUNDO.-** Es procedente la Tercería Excluyente de Dominio interpuesta por \*\*\*\*\*, en tanto que \*\*\*\*\* contesto la demandada de Tercería y no acredito sus excepciones y defensas.

**TERCERO.-** Se declara excluido del procedimiento principal el inmueble embargado en la diligencia de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte y que se identifica con la casa habitación ubicada en la calle \*\*\*\*\*; con superficie de 90 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 15 metros y linda con lote 29; AL SUR en 15 metros y linda con lote 27; AL ORIENTE en 6 metros y linda con lote 6 y 7; AL PONIENTE en 6 y linda con calle \*\*\*\*\*, inscrito en el número \*\*\*\*\*, a fojas \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

**CUARTO.- Se ordena girar atento oficio al \*\*\*\*\***, a efecto de que proceda a cancelar la inscripción \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección Segunda del \*\*\*\*\*, relativo al embargo que se ordeno inscribir por el oficio número \*\*\*\*\*, de fecha veinte de febrero del dos mil veinte, deducido del expediente \*\*\*\*\* del índice del \*\*\*\*\*, previo pago de derechos a cargo del interesado.

**QUINTO.-** Se dejan a salvo los derechos del demandado tercerista \*\*\*\*\* en relación a la nulidad de escritura de compraventa para que los haga valer en la vía y forma que corresponda si así sus intereses conviene.

**SEXTO.-** Con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, se hace del conocimiento de las partes que esta resolución será publicada en la página Web del Poder Judicial del Estado, una vez que cause ejecutoria, por lo cual, tienen tres días para oponerse incidentalmente a la publicación de sus datos personales,

apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendrá por conformes con la publicación íntegra de la sentencia.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese y cúmplase.

**A S Í**, definitivamente lo sentenció y firma el licenciado **Juan Sergio Villalobos Cárdenas**, en su carácter de Juez Cuarto Mercantil del Estado; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Rebeca Janeth Guzmán Silva**, con quien actúa.- Doy fe.-

LIC. JUAN SERGIO VILLALOBOS CÁRDENAS  
JUEZ

LIC. REBECA JANETH GUZMÁN SILVA  
SECRETARIA DE ACUERDOS

La resolución que antecede se notifica a las partes del proceso por estrados del Juzgado donde se fija la Lista de Acuerdos en fecha uno de junio del dos mil veintiuno, en términos de lo que establece el artículo 1068 fracción III del Código de Comercio en vigor.- Conste.

LJSVC/tgr

*La Licenciada **Rebeca Janeth Guzmán Silva** Secretaria de Acuerdos, adscrita al Juzgado Cuarto Mercantil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia definitiva del expediente **0209/2020** dictada en **treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno** por el C. Juez Cuarto de lo Mercantil, conste de **catorce** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como el trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, así como nombres o datos de identificación de personas físicas o empresas y cuya intervención fue necesaria en este procedimiento información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizárselo señalado en los supuestos normativos en cita. Consté.*