

Aguascalientes, Aguascalientes; a treinta de junio 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** promovido 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.- ***** demandó a *****, por la exclusión del procedimiento principal del bien inmueble embargado dentro del presente expediente y que lo es el ***** y anexos con las siguientes medidas y colindancias:

*****Inmueble que según lo dice el actor tercerista ese inmueble derivó de la *****; reclamo además que se declare que él no tiene ninguna obligación con los demandados terceristas, pidiendo se levante el embargo sobre el inmueble ya señalado y se le paguen los gastos y costas.

El actor dijo que en fecha quince de febrero del año dos mil dos, *****mediante contrato de cesión de derechos cedió a favor de *****el lote de terreno ubicado en el ***** con las siguientes medidas y colindancias:

*****Según lo explica el actor tercerista el inmueble que ahora reclama que se excluya del expediente principal fue parte de la parcela *****, según la escritura de subdivisión que se protocolizó mediante el instrumento *****, tirado ante la fe del Notario Público número ***** de los del Estado, Licenciado ***** y que se registró bajo el número *****.

El actor tercerista señala que el catorce de marzo del dos mil trece, se celebró un contrato de compraventa por el cual el adquirió de ***** el inmueble que describe como aquel que debe excluirse del expediente principal (*****).

Señala que su inmueble fue embargado el diecisiete de febrero del dos mil diez, dentro de los autos del expediente principal que fue promovido por ***** por conducto de su endosatario en procuración *****, en contra de *****.

Según lo manifiesta el actor tercerista ha sido él quien ha hecho los pagos que generan los servicios del inmueble que reclama, así como el impuesto a la propiedad raíz.

Con dicha demanda se le dio vista y corrió traslado a los demandados terceristas.

Así las cosas***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra mediante el escrito que es visible de la foja veintitrés a la foja treinta y nueve de los autos, negando acción y derecho a la parte actora incidentista para hacer tales reclamaciones diciendo en lo esencial que en primer lugar el propio actor tercerista está haciendo una confesión expresa en el sentido de que la compraventa en la que sustenta su acción tuvo lugar mucho tiempo después de que el inmueble fue embargado; que no está acreditado que antes de la diligencia estuviesen inscritos en el ***** sus derechos de propiedad y que además no debe perderse de vista que el inmueble de litigio se adquirió por

remate y que consecuentemente al existir un acto traslativo de dominio que importa la concurrencia de un derecho real resulta improcedente la acción de tercería al existir ya un adjudicatario de buena fe.

Manifestó también que resultaba necesario que su pretendida compraventa estuviera inscrita en el ***** para que ese derecho pudiera ser oponible a terceros, por lo que eso sería razón para declarar improcedente la acción de tercería, ello en términos de lo que establecen los artículos 2187, 2188, 2190 y 2192 del Código Civil vigente en el Estado.

Dijo que no le puede parar perjuicio como parte actora del principal que el ahora cotercerista no haya observado los elementos de validez exigidos por el Código Civil respecto de la compraventa de bienes inmuebles, puesto que no se negó escritura pública el acto contractual y que es el propio actor tercerista quien tiene que asumir la consecuencia de no haber registrado en el ***** su compraventa como lo exige el Código Civil de lo que se sigue que la misma no puede ser oponible a terceros y menos aun a adjudicatarios de buena fe.

Que por el contrario, lo que si se inscribió debidamente fue el embargo trabado en autos respecto de los derechos que le corresponden al demandado ***** y que esa inscripción fue anterior a la pretendida compraventa que ahora alega el actor tercerista.

También manifestó que aunado a todo lo anterior el actor tercerista únicamente exhibe copias simples del supuesto contrato de compraventa, lo que lleva a concluir que son actos de fecha incierta y que aun y cuando se tuviera como cierta la fecha plasmada en el documento exhibido resultaría ser de fecha posterior al embargo.

Como excepciones opuso la de falta de acción y de derecho, la excepción de falsedad, y las que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda.

Por auto de fecha siete de diciembre del dos mil veinte, se declaro en rebeldía al codemandado *****.

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

IV.- El artículo 1194 del Código de Comercio señala: “El que afirma está obligado a probar. En consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones”.

El artículo 1367 del Código de Comercio señala: “Las tercerías excluyente de dominio o de preferencia en el primer caso debe fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción se ejercita alega el tercero, y en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado”.

Como puede verse, en la narrativa de la demanda de tercería la actora tercerista está reclamando tener derecho de propiedad sobre los bienes muebles que describe en su escrito de contestación de demanda, consecuentemente, corresponde a la parte actora acreditar que los bienes cuya declaración de exclusión del procedimiento pretende se encuentren afectos al juicio principal mediante orden judicial de embargo, y además debe demostrar que esos bienes resultaban 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:

“TERCERIA 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.

Como puede verse el primer elemento que debe constatarse para la acción de tercería es que los bienes que se reclaman sean precisamente propiedad de quien pretende se excluyan de juicio principal.

Así, la parte actora ofreció como prueba de su parte la instrumental de actuaciones, consistente en todo lo actuado.

Al respecto cobra relevancia las actuaciones del expediente principal, concretamente la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento de fecha diecisiete de febrero del dos mil diez, en la que se llevo a cabo el requerimiento de pago, embargo y emplazamiento al demandado *****.

En la parte que nos ocupa debe decirse que tras el requerimiento de pago a la parte demandada y ante la negativa del señalamiento de bienes en uso de la voz que se le concedió a la parte actora, dijo: “Que en este momento que se le reclaman a la parte demandada, lo siguiente: El cincuenta por ciento de los derechos que le corresponden al C. *****, quien es copropietario del C. *****, en particular los lotes *****, derivados de la subdivisión de la *****”.

Como puede verse, el embargo así trabado no individualizo el lote número once que ahora es motivo de esta tercería y esto se corrobora con el dicho del actor cuando menciona en su demanda que el lote que es de su propiedad es precisamente una porción contenida en una parcela de mayor superficie.

Por tanto, era carga probatoria del actor tercerista acreditar por una parte que la superficie de terreno que reclama es de su propiedad y que además se encuentra inmersa en número de mayor superficie que fue embargado.

Así las cosas, también debe quedar asentado que el embargo en mención quedó registrado en el ***** y Comercio del Estado, el veinticinco de febrero del dos mil diez, a las doce horas bajo el número *****.

Luego, si el propio actor tercerista señala que ese inmueble lo adquirió por compraventa de *****y que a su vez ***** adquirió los derechos de ***** mediante un contrato de cesión de derechos que este último que le hizo aquel, es inconcuso que le corresponde al actor la carga de la prueba para demostrar en el siguiente orden:

a).- De que manera ***** adquirió derechos de propiedad sobre el lote once, de la parcela *****;

b).- Que la cesión de derechos que ***** hizo a favor de ***** fue precisamente sobre la propiedad y dominio del inmueble, y

c).- Que la venta que este último (*****) junto con su esposa ***** hicieron al actor ***** fue en fecha anterior al embargo trabado en autos.

Esto es así, porque no basta que el ahora actor tercerista diga que él es propietario del inmueble sino que lo debe acreditar como condición previa para el análisis del resto de los elementos de la acción.

En efecto, si el actor tercerista sostiene que debe ser excluido del trámite del juicio principal un inmueble del que él es propietario y

exhibe el documento con el cual pretende justificar el traslado de dominio que dice opero a su favor, y en esa operación contractual de traslado de dominio no aparece como propietario y vendedor quien resulta ser demandado en el juicio principal, sino una persona diversa ajena a la litis, debe establecerse el nexo o lazo por el cual el inmueble válida y jurídicamente llegó a ser propiedad de quien a su vez lo enajeno a favor del actor tercerista.

Sin embargo, y como se advierte de los documentos que se exhibieron junto con la acción de tercería, tal extremo no logra configurarse.

En efecto, al escrito de tercería se acompañó lo que dice ser un contrato de cesión de derechos que se dijo celebrado el quince de febrero del dos mil dos, entre **** como cedente y **** como adquiriente respecto de un lote de terreno ubicado en el ****, cuyas dimensiones y colindancias aproximadas son las siguientes:

**** Estas medidas y vientos no coinciden con aquellas que el actor tercerista describe como son las que le corresponden al pretendido predio de su propiedad.

Con independencia de ello ese contrato de cesión de derechos tampoco refiere como fue que **** adquirió el lote cuyos derechos estaba cediendo; tampoco puede considerarse que el documento sea de fecha cierta pues no se hizo ante fedatario público y únicamente firmó como testigo una persona de nombre ****. Más aun en la cláusula primera de ese contrato de cesión de derechos puede leerse: “El señor **** declara estar en posesión del lote mencionado al principio de este contrato y que es de su entera voluntad **ceder los derechos de posesión** al señor ****”. (Lo subrayado fue puesto por este juzgador).

Como puede verse ese contrato de cesión de derechos no implica una cesión de derechos de propiedad sino de posesión.

Consecuentemente, a este documento visible a foja seis de los autos, no puede dársele eficacia demostrativa en relación a la acción de tercería porque:

a).- No es un documento de fecha cierta al no haberse celebrado ante fedatario público.

b).- Es un documento simple, concretamente es una fotocopia, que necesariamente debe estar perfeccionada con otros elementos de prueba.

c).- El contrato de cesión de derechos lo fue sobre derechos de posesión y no sobre derechos de propiedad y

d).- Las medidas y colindancias que están referidas en ese contrato de cesión de derechos no corresponden a las medidas y colindancias enunciadas por el actor tercerista en su demanda de tercería.

Luego, en relación al contrato de compraventa que se dice fue celebrado el catorce de marzo del dos mil trece, siendo parte vendedora ***** y parte compradora ***** (aquí actor tercerista), debe decirse lo siguiente:

En primer lugar es un documento privado que no se firmo ante fedatario público de tal manera que debe perfeccionarse en cuanto a su contenido y las firmas que en él aparece.

Posteriormente, debe decirse que en ese contrato, se hace referencia en el sentido de que la parte vendedora (*****) manifestaron que adquirieron el inmueble que es objeto de la compraventa, del señor ***** y que ese lote cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

*****Sin embargo, del documento que se analiza no se advierte como fue que ***** le vendió a ***** (y señora *****) el inmueble (entiéndase derechos de propiedad) respecto del inmueble que ya se ha indicado en líneas que anteceden, puesto que como ya se ha dicho según los propios documentos exhibidos por el actor tercerista lo primero que existió fue una cesión de derechos de posesión entre *****. Queda entonces por acreditarse cómo esa cesión de derechos de posesión mutó a ser un contrato de compraventa (que a la vez hubiese generado la posibilidad que ***** efectuaran una venta a favor de *****), es decir, el documento que se analiza y con el cual el actor pretende ostentarse como propietario del inmueble en el apartado de declaraciones dice: “Declara el vendedor, bajo protesta de decir verdad, haber adquirido el lote por un contrato de compraventa celebrado con *****...”, pero el documento no da mayores señales de ese contrato de compraventa; es decir no señala fecha de celebración, términos, lugar o algún otro elemento que permitiera establecer la existencia de ese acto jurídico por el cual en realidad ***** se hubiesen convertido en propietarios del inmueble.

Luego, las medidas y colindancias que ahí se indican en ese contrato privado de compraventa tampoco coinciden con las que narra el actor tercerista.

Por ejemplo el actor tercerista dice en su demanda que respecto del inmueble de su propiedad son linderos por los vientos noroeste, sureste, noroeste y suroeste; en tanto que el contrato de compraventa que exhibió para justificar su propiedad y que aquí se está analizando dice que los linderos son por vientos norte, sur, oriente y poniente.

El actor tercerista dice en su demanda que las colindancias ***** Finalmente, el documento que se está analizando tiene fecha de suscripción el catorce de marzo del dos mil trece y la diligencia de embargo que obra a foja once del expediente principal es de fecha diecisiete de febrero del año dos mil diez; esto es, el documento por el que ***** pretende justificar el lote del bien inmueble que quiere excluir del juicio principal es de fecha posterior al del embargo trabado en autos y su debida inscripción en el ***** De esta manera, a este documento denominado contrato de compraventa visible a foja siete de los autos, se le niega valor probatorio porque:

a).- Es un documento privado de fecha incierta cuyo contenido debe estar corroborado con otros elementos de prueba.

b).- No se expresa claramente la manera como ***** (y señora *****), adquirieron la propiedad del inmueble cuando el antecedente que el propio actor tercerista exhibió lo es una cesión de derechos de posesión.

Por otro lado, los comprobantes de pago de impuesto a la propiedad raíz que el actor tercerista exhibió tampoco permiten generar la convicción de propiedad y de identidad del predio que se le reclama puesto que de esos documentos no hay manera de identificar con exactitud cuál es el inmueble respecto de lo que se está pagando en el impuesto predial.

Ahora bien, la parte actora ofreció y se la admitieron como prueba además de los dos contratos que ya se analizaron y los recibos de pago del impuesto a la propiedad raíz las testimoniales a cargo de ***** , testimonios que fueron desahogados en fecha diez de marzo del dos mil veintiuno, así ***** porque dijo que vendió unos bienes a

diversas personas, siendo el Notario Público en funciones número ***** de los del Estado.

Dijo que no recuerda la fecha en que intervino en elevar a escritura pública los contratos privados pero que ya no eran propiedad del señor ***** pero que aproximadamente el ochenta por ciento de las escrituras si lograron inscribirse.

Según lo dijo el testigo habían comparecido los copropietario del predio a través de un apoderado a elevar una escritura pública y que de los adquirentes no se tuvo ningún problema para adquirir las compras en el ***** al encontrarse libres de todo gravamen.

A preguntas de la contraparte procesal dijo que se realizaron escrituras en diferentes fechas que con precisión las menciona en diverso informe que le fue requerido por este juzgado; y que las otras compraventas ya no pudieron inscribirse porque se trabo un embargo, que realizo uno de los copropietarios pero que afecto bienes que ya no eran propiedad de *****; pero que si pudieron inscribirse en el ***** Por otro lado, ***** dijo que conoce a ***** nada más de vista porque hace aproximadamente veinte años le compró unas tierras a un tío de su esposa que fue ***** el comprador y el vendedor fue ***** , y que él ha visto más seguido al comprador a consecuencia de estos problemas y que el propio testigo compro un terreno en el año dos mil dos, que era propiedad del sobrino de ***** a quien le compro ***** y que ahí empezó el problema porque ***** les vendió en el dos mil cuatro y vendía y se deslindaba de la propiedad y que se le da un poder a ***** para que pueda escriturar los terrenos y que en el año dos mil diez, cuando estaban en trámite las escrituras le hicieron un embargo a ***** que detuvo la escritura, pero que sucesivamente fueron, se pagaba el embargo y salió una parte de escrituras y volvía a caer otro embargo, se pagaban las escrituras y así hasta el dos mil trece que cayó el ultimo embargo que no se ha podido quitar hasta la fecha y que por eso no han podido salir las escrituras de los terrenos que faltaban escriturar.

Este testigo dijo que no pudo recordar la fecha en que se le dio el poder a ***** pero que fue en diciembre del dos mil nueve y que por eso la escritura la tenía que firmar ***** y que había pedido de favor que respetaran los lotes que ya se habían vendido cuando se hizo el deslinde de las calles.

El testigo dijo que su venta fue en el año dos mil dos, y que la de **** fue en el dos mil cuatro, a **** y que según el testigo **** le cedió el terreno que el testigo tiene a su sobrino en el noventa y nueve.

A preguntas de la contraparte dijo que si se percató de la celebración de las compraventas a que se refiere ya que su terreno era de un sobrino de **** quien era dueño de las tierras pero finalmente, el testigo refirió de su respuesta que él lo presencio lo de las compraventas pero que fueron celebradas por medio de notario y que a raíz del problema del notario les comento cuando venció **** a **** y a **** que fue cuando se empezó la escritura.

El testimonio que nos ocupa es ineficaz para la pretensión de la parte actora en términos de lo que establece el artículo 1302 del Código de Comercio.

En efecto, el testigo de nombre **** no presencio ninguna compraventa pues todo lo sabe según lo dice por conducto de notario público que así se los ha comentado, además este testigo tiene un problema jurídico similar como también lo externo en sus respuestas y finalmente el testigo no se cuenta cómo fue que **** adquirió derechos de propiedad del inmueble de mayor superficie en el que se encuentran diversos lotes entre ellos los del ahora actor tercerista y tampoco indica cómo fue que **** hubiese ingresado a su esfera jurídica patrimonial en calidad de propietario un inmueble que originalmente solamente había recibido la posesión de ****. Lo mismo sucede en relación al testimonio que rindió **** quien lo que pudo manifestar fue que tuvo conocimiento de diversas compraventas o enajenaciones que se hicieron a diversas personas entre ellas a **** y en las que el testigo participó como notario público, que pudo inscribir algunas compraventas y otras no porque se trabo un embargo que afecto el trámite notarial pero que para ese momento ya no eran propiedad de José ****.

Este testigo tampoco da noticia de cómo fue posible que un derecho de posesión que cedió **** a **** se convirtió en un derecho de propiedad de este último y la señora **** de un predio que ahora reclama **** como de su propiedad y que pretende excluir de este procedimiento.

Ahora bien, se solicitó como prueba un informe a cargo de la notaria treinta y cuatro de los del Estado, mismo que rindió el Licenciado **** y que obra a partir de la foja ochenta de los autos.

En ese informe se dice que si llevo a cabo la protocolización notarial del instrumento veinte mil seiscientos veintinueve, del volumen seiscientos noventa y cinco, de fecha primero de septiembre del dos mil nueve; y anexo copia certificada de ese instrumento el cual es visible a partir de la foja ciento nueve de los autos.

Puede advertirse de la escritura de ese instrumento que consta la escritura de subdivisión solicitada por ***** En los antecedentes puede leerse que ellos dos adquirieron en copropiedad por compraventa que hicieron a ***** el siete de abril del dos mil cuatro la ***** la cual consta de una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE en dos tramos miden, el primero veintinueve metros setenta centímetros linda con la parcela número treinta y tres; y el segundo mide ciento veintidós metros veintitrés centímetros y linda con la parcela número treinta y ocho.

AL SURESTE en doscientos ochenta metros dos centímetros linda con la parcela número cuarenta y dos.

AL SUROESTE en ciento veintiséis metros noventa y dos centímetros linda en línea quebrada con *****.

AL NOROESTE en doscientos setenta y un metros cuarenta y ocho centímetros linda con la parcela número treinta y dos.

El mismo notario dijo que esa compraventa quedo protocolizado en el instrumento publico número ***** de fecha siete de abril del dos mil cuatro, pasada ante la fe de la Licenciada ***** notaria pública número veintinueve en el Estado.

Ya ahí puede decirse que si el siete de abril del dos mil cuatro, salió de la esfera jurídica patrimonial de ***** esa parcela no puede concluirse que alguna fracción del terreno o superficie inmersa en él hubiese sido posible venderla por el mismo ***** a ***** en fecha posterior; sino que obligadamente tendría que existir un contrato de compraventa entre ***** respecto de una superficie que estuviera contenida dentro de las medidas y colindancias que ahora refiere *****; pero lejos de existir ese contrato de compraventa el único documento (que no hace prueba), es una copia fotostática de un contrato de cesión de derechos de posesión del quince de febrero del dos mil dos.

Más aun siguiendo el análisis del anexo del informe rendido por el Licenciado ***** se advierte que el veinticuatro de febrero del dos mil cuatro, la ***** había autorizado la subdivisión de la referida parcela

de la cual resultaron dos predios uno de ellos el predio uno precisamente, el que es motivo de la escritura de subdivisión de la que dio fe el Licenciado ***** y que quedo registrada la escritura veinte mil seiscientos veintinueve, del volumen seiscientos noventa y cinco.

Ese predio uno, tras la subdivisión, resultó con una superficie de tres mil ciento cuarenta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE en ciento treinta y un metros linda con predio número dos de la subdivisión autorizada.

AL SURESTE en veinticuatro metros diecisiete centímetros linda con la parcela número dos.

AL SUROESTE en ciento veintisiete metros noventa y dos centímetros linda en línea quebrada con *****

AL NOROESTE en veintitrés metros noventa y dos centímetros linda con la parcela número treinta y dos.

En la referida escritura número veinte mil seiscientos veintinueve, del volumen seiscientos noventa y cinco, del protocolo del notario público treinta y cuatro en el Estado, se advierte también que en el apartado de antecedentes se dijo que ese predio número uno a la vez había sido subdividido en quince lotes y área de vialidad por la ***** , en fecha veintiocho de julio del dos mil nueve.

Los quince lotes quedaron descritos en ese instrumento notarial; y para el caso que nos ocupa el lote número once se describió de la siguiente manera:

LOTE número ONCE.- Con una superficie de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE en ocho metros linda con el predio número dos de la subdivisión autorizada, descrita en el antecedente II del presente instrumento.

AL SURESTE en quince metros linda con el lote número diez de la subdivisión autorizada.

AL NOROESTE en quince metros linda con el lote número doce de la subdivisión autorizada.

AL SUROESTE en ocho metros linda con la calle ***** Como puede verse, son estas las medidas y colindancias que el actor tercerista señalan que son del predio que le pertenece.

Con todo esto lo que queda en evidencia es que si ***** adquirieron en copropiedad y por compraventa a ***** en fecha trece de abril del dos mil cuatro, un predio de mayor superficie identificado como parcela 37-ZO-P1/2, que posteriormente se subdividió en dos predios identificados como 1 y 2 y que la vez el predio uno se subdividió en veinte lotes, es evidentes que al siete de abril del dos mil cuatro, ***** dejó ser propietario de esa superficie de terreno, de ahí que tendría que existir un acto traslativo de dominio de fecha anterior a la ya indicada para que pudiera válidamente considerarse que ***** podía haber enajenado una superficie con las medidas y colindancias que el ahora actor ***** reclama para sí de tal manera que el pretendido contrato de cesión de derechos de fecha quince de febrero del dos mil dos, como ya se ha dicho, no resulta ser suficiente para justificar ese traslado de dominio, pues como ya se ha indicado aunado que no tiene eficacia demostrativa contiene una cesión de derechos respecto de la posesión y no respecto de la propiedad o dominio del predio; que además como ya se indico difiere en sus colindancias y vientos de aquel que reclama la parte actora

Luego, el instrumento que como anexo exhibió el fedatario público de fecha primero de septiembre del dos mil nueve, no establece que los referidos lotes hayan sido enajenados y obtengan un propietario diferente a aquellos que acudieron a hacer el trámite de esa escrituración, es decir, los copropietarios ***** De esta manera, y de lo hasta aquí indicado debe concluirse que no se logra acreditar la procedencia de la acción de tercería.

Más aún, se solicitó un informe a cargo del ***** , según prueba ofrecida por la parte actora.

Ese informe se encuentra agregado a foja ciento cuarenta y tres de los autos, y en él se indica que no es posible rendir la información solicitada hasta en tanto se indique el nombre del propietario del inmueble amparado en la escritura veinte mil seiscientos veintinueve, del volumen seiscientos noventa y cinco.

Es decir, esa prueba no logra generar ningún elemento de convicción diferente al que ya se ha señalado.

Ni la instrumental de actuaciones ni la presuncional en su doble aspecto de legal y humana resultan ser a juicio de esta autoridad

pruebas idóneas para lograr acreditar la procedencia de la acción intentada.

En efecto, no puede presumirse la propiedad de un inmueble que se quiera excluir del procedimiento principal y tampoco de las actuaciones que conforman el expediente se obtiene tal conclusión de propiedad.

De esta manera, debe declararse que la parte actora ***** no logro acreditar los elementos de su acción de Tercería Excluyente de Dominio en atención a que no logro demostrar con documento idóneo ser el propietario del inmueble que describe en el escrito inicial de demanda; toda vez que el contrato de compraventa en el que pretende sustentar su acción es un documento privado que no es de fecha cierta que indica que el vendedor en esa operación contractual adquirió los derechos de propiedad de ***** sin especificar ni las fechas ni las circunstancias de esa compra, siendo que además los vientos y los linderos no coinciden con los que el actor señala en su demanda; porque además de ese contrato de compraventa es otro documento simple visible en copia fotostática que refiere un contrato de cesión de derechos de posesión entre ***** , documentos ambos que no tienen la eficacia demostrativa que pretende el actor, por las razones ya indicadas en el cuerpo de esta resolución.

Tampoco es procedente la acción, como ya se ha dicho en atención a que el embargo trabado en autos en fecha diecisiete de febrero del año dos mil diez, se inscribió en el ***** el veinticinco de febrero del dos mil diez, a las doce horas, sin que ningún acto traslativo de dominio respecto al lote once, del predio uno resultante de la subdivisión de la parcela ***** haya sido inscrito de manera previa en el ***** , permitiendo que se conociera en su caso que ***** tuviere algún derecho de propiedad de ese inmueble, de lo que se sigue que el propio actor tercerista hace suya la consecuencia prevista por el artículo 3007 del Código Civil Federal, que señala: “Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.

Consecuentemente, en la medida que la parte actora no logro demostrar cuál fue el origen del traslado de dominio que dice le da acción de tercería, y en la medida que de las actuaciones que conforman los autos se advierte que sí fue inscrito en el ***** de la Propiedad el

embargo trabado sobre el inmueble descrito en la diligencia de fecha diecisiete de febrero del dos mil diez, sin que existiese ninguna inscripción de dominio o propiedad o posesión a favor de Francisco Javier Ramírez López, debe declararse improcedente la acción de tercería excluyente de dominio intentada por este último.

Al no acreditarse los elementos e la acción de tercería propuesta por ***** se hace innecesario el análisis de las excepciones propuestas por el demandado *****ello en atención a que quien intenta acción está obligado a demostrar los hechos en que la sustenta, según se desprende del contenido del artículo 1194 del Código de Comercio que señala:

“Artículo 1194.- El que afirma está obligado a probar. En consecuencia el actor debe demostrar su acción y el reo sus excepciones”.

De esta manera, si la tercería excluyente de dominio se sustenta esencialmente en la propiedad que se dice tener una persona de la cosa perseguida, tal propiedad debe ser anterior a la fecha de afectación del inmueble (embargo o gravamen); además de concurrir los otros elementos de acción de tercería (identidad del inmueble cuya propiedad se reclama y el que hubiese sido afecto al juicio de origen).

Consecuentemente, tales hechos son los que están sujetos a prueba en términos de lo que establece el artículo 1197 del Código de Comercio, de manera tal que si los hechos constitutivos de la acción no se demuestra resulta innecesario el análisis de las excepciones opuestas, puesto que la naturaleza de estas últimas sería destruir la acción, es decir tiene como condición para su estudio (a menos de que sean de previo y especial pronunciamiento), que la acción haya logrado configurarse.

Cobra aplicación por su criterio rector la tesis de jurisprudencia cuyo rubro y texto es el siguiente:

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha

infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 272327. Instancia: Tercera Sala. Sexta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XVI, Cuarta Parte, página 87. Tipo: Aislada”.

Por lo anterior, se absuelve a los demandados en la tercería que aquí nos ocupa de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

Con fundamento en lo que establece el artículo 1084 fracción V del Código de Comercio, se condena al actor tercerista ****al pago de gastos y costas a favor de ****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia, toda vez que se actualiza la hipótesis prevista por ese numeral puesto que el actor tercerista inicio un procedimiento sin tener documentos que acreditase que resultaba ser propietario el inmueble que persigue de manera previa a que se trabo embargo sobre ese bien y porque ninguna de las pruebas que ofreció lograron demostrar la existencia del derecho reclamado.

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 de tercería excluyente de dominio.

SEGUNDO.- Por las razones precisadas en el cuerpo de esta resolución se declara que es improcedente la acción de Tercería Excluyente de Dominio intentada por ****

TERCERO.- Se absuelve a los demandados en la tercería de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda de tercería que aquí se resuelve.

CUARTO.- Se condena a **** al pago de gastos y costas a favor de ****

QUINTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece

de agosto del dos mil veinte se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SEXTO.- 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

Se publica el uno de julio del dos mil veintiuno.- 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 0217/2010 dictada en treinta de junio del dos mil veintiuno por el C. Juez Cuarto de lo Mercantil, conste de diecisiete 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. Conste.*