



SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a veintiocho de junio de dos mil veintiuno.

VISTO, para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del expediente **0113/2016** relativo al **juicio único civil (prescripción positiva)** que promueve ***** , en contra de ***** y ***** , siendo el tercero interesado ***** –antes *****–, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDO:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado señala:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.

II.- Esta Autoridad es competente para conocer de este negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compraventa de un inmueble ubicado en ***** , cuya jurisdicción corresponde a esta partido judicial y por ende Competencia de esta Autoridad, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III.- ***** exigió a la parte demandada lo siguiente:

*“A) Para que por sentencia firme se declare que se ha operado en mi favor la **Prescripción Positiva Adquisitiva**, y por tanto me he convertido en propietario del ***** [sic], con todos los derechos condominiales inherentes a dicha unidad privativa incluyendo su indiviso del 8.33%, mismo predio cuyas medidas y colindancias se precisan en los hechos de esta demanda, en virtud de haberlo poseído por más de cinco años, a título de dueño, buena fe, en forma continua, pacífica y pública.*

B) Para que la sentencia que se dicte en este negocio, le sirva al suscrito de título de propiedad, como lo dispone el artículo 1169 del Código Civil vigente en el Estado, y desde luego se ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado.

*C) Para que por sentencia firme se ordene la cancelación de la inscripción que obra en el Registro Público de la Propiedad, a favor de ***** y ***** , bajo el número ***** , del libro ***** , de la sección ***** del Municipio de ***** , de fecha ***** .*

*D) Para que por sentencia firme se ordene cancelar la cuenta catastral abierta a favor de los demandados ***** y ***** en el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, única y exclusivamente en lo que se refiere al terreno mencionado en el inciso A) de este capítulo de prestaciones reclamadas, para que pueda abrirse la cuenta catastral a nombre del Suscrito ante dicho Instituto Catastral.*

E) Para que por sentencia firme se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre el terreno mencionado en el inciso A) de este capítulo de prestaciones reclamadas, y que

aparecen en el certificado de gravámenes que también acompañó y son a favor de la persona moral *****.

F) Para que por sentencia firme se condene a la demandada, al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente negocio, ya que por su culpa me veo en la imperiosa necesidad de promover este juicio.”

La parte actora sustentó su acción en el hecho de que en fecha veintiséis de junio de dos mil ocho, celebró un contrato de compraventa con ***** y ***** , respecto del ***** , señalando que cuenta con veintiún recibos expedidos por ***** , los cuales amparan la totalidad del precio convenido, es decir, la cantidad de ***** .

Refiere que el predio que adquirió cuenta con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en ***** con ***** ; al **Sur** en ***** con ***** ; al **Este** en ***** con ***** ; y, al **Oeste** en ***** con ***** .

Afirma que desde que compró el terreno y hasta la fecha, lo ha poseído de forma continua, pacífica, pública de buena fe ya título de dueño, teniendo más de cinco años de poseerlo, por lo que el mismo ha prescrito a su favor.

Señala además, que la posesión que ha ejercido le ha sido reconocida por los propios demandados, aclarándolo que el predio de encuentra a nombre de éstos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que él ha estado cuidando y limpiando y visitando el predio con frecuencia, para evitar que terceros de mala fe se metan al mismo.

Por otro lado, dijo que el veintidós de septiembre de dos mil diez, ***** y ***** –este último como apoderado del *****-, ante el Notario Público número 19 del Estado, firmaron la escritura número ***** , volumen ***** , en la que se hizo constar el contrato de compraventa que habían celebrado el veintiséis de junio de dos mil ocho, por lo que se demuestra la existencia del contrato en cuestión y el hecho de que pagó la totalidad del precio convenido, aclarando que en el texto de la escritura se estableció que dicho precio era de ***** , siendo que la cantidad pactada lo era de ***** desconociendo el motivo por el cual señalaron un precio inferior.

Dijo que la escritura antes señalada no puede ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado toda vez que sobre el predio existen los siguientes gravámenes: **a)** Hipotecaria a favor de ***** -actualmente *****-, por la cantidad de *****; **b)** Hipotecaria a favor de ***** -actualmente *****-, por la cantidad de *****; **c)** Reconociendo de adeudo a ***** -actualmente *****-, por la cantidad de *****; y, **d)** Convenio modificatorio de gravámenes sin valor, precisamente por tratarse de un convenio modificatorio.



Finalmente, refiere que la escritura notarial que ha mencionado constituye un título imperfecto con el que no puede acreditar su derecho de propiedad, ni ejercer tal derecho de propiedad en forma alguna, pues no puede transmitir su derecho de propiedad u adquirir créditos, quedado sujeto a los procedimientos que puedan iniciar ***** *-actualmente *****-*, en contra de sus deudores hipotecarios que no son otros más que sus demandados.

Así, una vez que fue emplazada la parte demandada, mediante auto de diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, se tuvo a ***** contestando la demanda interpuesta en su contra, refiriendo que las prestaciones reclamadas por el accionante era improcedentes, pues refiere que en el contrato usurparon su personalidad, obteniéndose su consentimiento de manera viciada. Señala que el actor llevo a cabo un acto simulado ante el fedatario que refiere, señalando que no es creíble el que reitere que pago el triple de la cantidad que se pagó, señalando que no reconoce ningún acto suscrito por ***** , refiriendo que el mismo fue revocado de su carácter de apoderado.

Por su parte, el codemandado ***** no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

Finalmente, el tercero interesado ***** *-antes *****-*, a través de su representante legal dio contestación a la demandada, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, y refirió que si existen gravámenes hipotecarios a favor de su representada, aclarando que el razón social de la misma cambio a ***** , toda vez que antes era ***** .

Refiere que es falso lo relativo a la cancelación de las hipotecas a favor de su representada, al no configurarse una causal de las previstas por el numeral 2814 del Código Civil del Estado, para que se extinga la hipoteca.

IV.- Fijación de la litis.

En los anteriores términos quedó conformada la litis en este procedimiento, la cual se centra en determinar si ***** posee el ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en ***** con *****; al **Sur** en ***** con *****; al **Este** en ***** con *****; y, al **Oeste** en ***** con *****; desde hace más de cinco años de buena fe, de manera continua, pacífica, y a título de propietario, al haber celebrado un contrato de compraventa con ***** y ***** , y por ende, debe decretarse la prescripción positiva del mismo a su favor.

V.- Señala el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”**.

En ese sentido, **Juan Ignacio Ávila Salceda** ofreció como pruebas de su parte las siguientes:

Confesional, a cargo de *****, quien fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales en audiencia de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, probanza a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no haber sido destruida en juicio y con la cual se tiene por demostrado que el ***** celebró un contrato de compraventa, respecto del predio ubicado en el *****, en el Municipio de *****, *****, que le vendió a *****, el predio ***** de la ***** del condominio antes señalado, siendo que el contrato de compraventa se otorgó ante el Notario Público número diecinueve de los del Estado, instrumento notarial que se acompañó al escrito inicial de demanda *–lo anterior considerando que el demandado fue declarado confeso de las posiciones que mencionan tales hechos–*, además que lo confesado no se encuentra desvirtuado por alguna otra prueba, y por el contrario se robusteció con contrato de compraventa valorado en párrafos subsecuentes.

Ahora, si bien es cierto que el demandado también confiesa la cantidad que convinieron fue de *****, y que la misma se cubrió; esto no se encuentra robustecido con algún otro medio de prueba, que haga que esta autoridad tenga convicción al respecto, si no que por el contrario del escrito de contestación de demanda por parte de *****, se desprende que éste no reconoció haber recibido la cantidad antes señala, por lo que se le niega valor probatorio.

Confesional, a cargo de *****, quien fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales en audiencia de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, probanza a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no haber sido destruida en juicio y con la cual se tiene por demostrado que el ***** celebró un contrato de compraventa, respecto del predio ubicado en el *****, en el Municipio de *****, *****, que le vendió a *****, el predio ***** de la ***** del condominio antes señalado, siendo que el contrato de compraventa se otorgó ante el Notario Público número diecinueve de los del Estado, instrumento notarial que se acompañó al escrito inicial de demanda *–lo anterior considerando que el demandado fue declarado confeso de las posiciones que mencionan tales hechos–*, además que lo confesado no se encuentra desvirtuado por alguna otra prueba, y por el contrario se robusteció con contrato de compraventa valorado en párrafos subsecuentes.

Ahora, si bien es cierto que el demandado también confiesa la cantidad que



convinieron fue de ***** , y que la misma se cubrió; esto no se encuentra robustecido con algún otro medio de prueba, que haga que esta autoridad tenga convicción al respecto, si no que por el contrario del escrito de contestación de demanda por parte de ***** , se desprende que éste no reconoció haber recibido la cantidad antes señala, por lo que se le niega valor probatorio.

Adquiere sustento en la jurisprudencia por contradicción de tesis 162/2005, emitida en la Novena Época, por la Segunda Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Enero de 2006, Tesis 2a./J. 169/2005, Página 913, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

“PLURALIDAD DE CODEMANDADOS. CONFESIÓN EXPRESA O TÁCITA DE UNO DE ELLOS, NO PUEDE PERJUDICAR A LOS OTROS. Cuando en un juicio existe pluralidad de demandados, el resultado de la prueba confesional a cargo de uno de ellos, sea expresa o tácita, no puede perjudicar a los demás codemandados, pues este medio probatorio debe referirse a hechos propios del absolvente.”

Confesional, a cargo del **representante legal de *******, desahogada en audiencia celebrada el ocho de marzo de dos mil veintiuno, y valorada conforme a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio, por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento de lo declarado, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes a la materia del litigio, tiene eficacia probatoria plena para tener por demostrado que ***** celebró un convenio modificatorio de reconocimiento de adeudo, derivado de diversos contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho ante notario público.

Documental pública –foja 37 a 40-, consistente en copia certificada expedida por el Notario Público número diecinueve de los del Estado, respecto del instrumento notarial número ***** , volumen ***** , de fecha ***** , cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de compraventa celebrado entre ***** como parte comprador y ***** y ***** , esté último por conducto de su representante ***** , respecto del predio número ***** , de la Fracción ***** , del Condominio ***** , localizado en ***** , en el domicilio conocido como la ***** , al ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en ***** con ***** ; al **Sur** en ***** con ***** ;

al **Este** en ***** con *****; y, al **Oeste** en ***** con *****.
Correspondiéndole un proindiviso del 8.33% (ochenta y tres por ciento).

Habiendo manifestado la parte vendedora que con anterioridad a ese acto y a su entera satisfacción, había recibido el precio de la operación por la cantidad de ***** , siendo conformes las partes en que la venta se pactaba libre de todo gravamen y responsabilidad.

Documentales públicas –fojas 33 a 35-, consistentes en Certificado de libertad o existencia de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, cuyo valor probatorio es pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el cual se acredita que el predio ***** ubicado en el ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en ***** con *****; al **Sur** en ***** con *****; al **Este** en ***** con *****; y, al **Oeste** en ***** con *****; Indiviso 8.33%, se encuentra inscrito bajo el numero ***** , libro ***** , de la sección ***** de ***** , ***** , bajo el régimen de propiedad en condominio, de fecha ***** . Mismo que reporta los siguientes gravámenes:

A) Hipoteca, sección ***** , ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** .

B) Hipoteca, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** .

C) Reconocimiento de adeudo, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** .

D) Convenio Modificadorio de Gravámenes, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** .

Así, debe decirse que el documento antes señalado, de conformidad con el artículo 345 del Código Civil del Estado, prueba plenamente en contra de su oferente, en el sentido de que desde el dieciséis de diciembre de dos mil trece – *fecha en que se expidió el documento que se valora*-, tiene conocimiento de que el predio objetó de la compraventa tiene diversos gravámenes a favor de ***** – *antes* *****-.

Documentales privadas –foja 12 a 32-, consistentes en diecinueve recibos de pago, documentos a los cuales esta juzgadora de conformidad con lo dispuesto



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, les niega eficacia probatoria, pues por tratarse de documentos provenientes de un tercero, se hacía necesario que la verdad de su contenido, se robusteciera o perfeccionara con algún otro medio probatorio, situación que no sucedió en el caso que se analiza, pues la actora, no ofreció ninguna probanza con la cual se robustecieran los hechos contenidos en tales documentos, y por tanto no aportan algún elemento de convicción en beneficio de la parte oferente.

Lo anterior, sin que se soslaye que la parte demandada no objetó en el término de tres días que tuvo para ello, el documento que se valora, en términos de lo previsto por el artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, del escrito de contestación de demanda formulada por *****, se advierte que éste en el mismo objetó la veracidad de los recibos antes señalados, por lo que se tiene por válida dicha objeción realizada en el escrito de contestación y por ende tomarla en consideración.

Lo anterior adquiere sustento en la Jurisprudencia de la Décima Época, con registro digital: 2000999, de la Primera Sala de la Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que señala lo siguiente:

OBJECIÓN DE DOCUMENTOS PREVISTA EN EL ARTÍCULO 340 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. PUEDE PLANTEARSE COMO UN ACTO PROCESALMENTE VÁLIDO AL MOMENTO DE CONTESTAR LA DEMANDA. De la interpretación del citado precepto legal se advierte que en los juicios civiles la objeción de documentos puede plantearse como un acto procesalmente válido al momento de contestar la demanda, ya que el plazo de tres días a que alude dicho numeral, únicamente tiene el propósito de fijar la preclusión del derecho de las partes a objetar los documentos presentados en juicio, es decir, precisar el límite del tiempo en que se puede ejercer tal prerrogativa, y después del cual queda extinguida, mas no el de impedir que tal derecho se ejerza con antelación, respecto de los documentos presentados previo a abrirse el juicio a prueba, como es el caso de los exhibidos por el actor en la demanda; por tanto, si la objeción de los mencionados documentos se formuló en la contestación, ésta se debe considerar hecha oportunamente; sin que haya necesidad de su reiteración o ratificación en el periodo de pruebas. De lo contrario, es decir, limitar la objeción de un documento al momento del periodo probatorio, se atendería contra el debido proceso, toda vez que con ello se restringe o amenaza de manera extensiva la defensa adecuada; por ello si el actor en el escrito de demanda ofrece o hace alusión a diversos medios de convicción, es indudable que en aras de que haya equilibrio procesal entre las partes, el demandado puede válidamente objetar el elemento de prueba que estime pertinente al contestar la demanda, cumpliéndose así con el principio de igualdad en el proceso.

Aunado a lo anterior, debe decirse que no obstante que dichos documentos se encontraran robustecidos con algún otro medio de convicción, en nada beneficia a los intereses de la parte oferente, pues de ellos únicamente se desprendería que *****, *****, *****, recibieron diversas cantidades de dinero por parte del actor, sin que obre constancia en autos de que éstos se encontraban

legitimados en esas fechas para recibir los pagos por parte del actor en nombre y representación de ***** y *****, aunado a que los recibos de fecha veintiséis de junio y diecisiete de julio de dos mil dieciocho, no señalan los conceptos por los cuales fueron erogados, por lo que de igual manera no sería posible tomarlos en cuenta como pago de la compraventa señalada.

En tal sentido, la presente probanza en nada beneficia a los intereses de la parte oferente.

Documentales privadas –foja 36-, consistentes en carta finiquito suscrita por *****, en su carácter de Director de Ventas del Condominio Habitacional Horizontal de tipo Campestre Denominado “Pie de la Sierra”, de fecha veintidós de enero de dos mil uno, documento al cual esta juzgadora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le niega eficacia probatoria, pues por tratarse de documento proveniente de un tercero, se hacía necesario que la verdad de su contenido, se robusteciera o perfeccionara con algún otro medio probatorio, situación que no sucedió en el caso que se analiza, pues la parte actora, no ofreció ninguna probanza con la cual se robustecieran los hechos contenidos en tal documento, y por tanto, no aporta algún elemento de convicción en beneficio de la parte oferente.

Testimonial, consistente en el dicho de *****, ***** y *****, recibido en la audiencia celebrada el ocho de marzo del año en curso.

Así, en primer término debe decirse que el dicho de *****, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que al hacer un análisis de sus declaraciones se advierte que éste manifestó tener interés en que *****, se viera beneficiario, pues refiere que fue él quien compró el terreno objeto del juicio, por lo que queda demostrado que el ateste tiene interés en el presente juicio, y en tal sentido, su dicho puede ser parcial, toda vez que con lo antes señalado demuestra que tiene inclinación hacia los intereses del oferente, por lo que esta autoridad considera que su testimonio carece de valor probatorio pleno en atención a que existe duda respecto a la parcialidad del ateste.

Lo anterior adquiere sustento en la tesis aislada de la Octava Época, con registro digital: 221209, emitida por Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“TESTIGOS. DEBE DESESTIMARSE SU DICHO CUANDO ACEPTAN EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA QUE TIENEN INTERES EN EL JUICIO. A fin de que una prueba testimonial tenga eficacia para acreditar los hechos que a través de ella se pretenden probar, es necesario que exista certidumbre e imparcialidad en el dicho de los testigos para que surta sus efectos; situación que no se da, cuando los



propios declarantes en sus testimonios, aceptan en forma directa o indirecta que tienen interés en que alguna de las partes resulte vencedora en el juicio.”

Así como en la tesis aislada de la Octava Época, con registro digital 218705, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, que señala lo siguiente:

“TESTIGO, PARCIALIDAD DE UN, CUANDO TIENE INTERES EN EL JUICIO. No sólo es parcial un testigo cuando éste puede obtener u obtenga alguna utilidad, provecho o ganancia en el juicio en que depone, sino también cuando se incline en favor de alguna de las partes. El hecho de que el testigo manifieste tener interés en que gane el pleito quien lo presenta, es incuestionable que lo pone en una situación de parcialidad, pues a través de dicha expresión demuestra tener inclinación hacia aquél y con ello, de un interés directo o indirecto en el juicio, que es motivo suficiente para que se le reste valor probatorio a su declaración.”

Ahora, respecto al dicho de *****, de igual manera debe decirse que el mismo carece de valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por la fracción III del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien el mismo refiere un contrato de compraventa entre los litigantes, señala que dicho acuerdo lo es respecto de un inmueble de la calle *****, sin número, ubicado en la ***** que colinda con *****, sin que obre constancia para esta autoridad de que dicho inmueble corresponde al objeto de este juicio, siendo que además el testigo no pudo señalar la colonia o fraccionamiento en que se encontraba ubicado, pues afirmó no recordar el nombre, por lo que no es posible determinar respecto a si se trata del mismo inmueble, y en ese sentido, su dicho no crea convicción en esta juzgadora, máxime que de sus declaraciones se desprende que si bien refiere que vio cuando se hizo la compraventa, no recuerda la fecha, aunado a que señala que no sabe qué fue lo que se estableció en el documento respectivo, pues afirma que únicamente vio cuando se entregó el mismo, es decir no le consta que fue lo que pactaron las partes, así como cual fue el precio convenido, y el hecho de que se hubiera pagado el mismo.

Finalmente, en relación al dicho de *****, debe decirse que el mismo es de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, suficiente para tener por demostrado que ***** y ***** y *****, celebraron un contrato de compraventa, respecto del lote ***** de la sección ***** del fraccionamiento *****, con superficie de *****; lo anterior, debido a que versa sobre hechos que conoció por sí mismo y es susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, aunado a que si bien su declaración constituye un testimonio singular, la misma se encuentra robustecida con el contrato de compraventa antes valorado, de donde se advierte

que las partes del juicio celebraron un contrato de compraventa respecto al inmueble antes aludido.

Sin que se tenga por acreditado que *****, posee el inmueble objeto del juicio en su calidad de dueño, de manera pública, continua, pacífica y de buena fe, y desde que fecha, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, su dicho por sí sólo es insuficiente para tener por demostrado lo anterior, ya que su sola declaración constituye en todo caso un testimonio singular, respecto del cual las partes ni acordaron en pasar por su dicho y no se encuentra robustecido con algún otro medio de prueba, aunado a que el ateste refirió que el demandado tiene la posesión del terreno desde hace diez años, esto no le consta, pues dice que lo sabe debido a que es la fecha que tiene el contrato de compraventa, mismo que de igual manera refirió le fue mostrado en su calidad de presidente del condominio, siendo que dijo que ocupa ese cargo oficialmente desde el año dos mil veinte, y si bien refiere que desde antes ya era conocido por el grupo, fue omiso en señalar la fecha, por ende, su dicho no crea convicción en esta autoridad de conformidad con lo dispuesto por la fracción II del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora, respecto a que posee el bien inmueble de buena fe, debe decirse que no obstante que de las declaraciones de los atestes se desprendera tal situación, en nada beneficiaria a los intereses de la parte oferente, pues como se verá en la presente resolución, con las pruebas aportadas ha quedado demostrado que la posesión que ***** afirma ejercer sobre el inmueble objeto del juicio, no es de buena fe.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que en nada beneficia a los intereses de la parte actora, toda vez que de las constancias procesales no se desprende elemento alguno con el cual se acredite la procedencia de las acción solicita.

Por otro lado, debe decirse que los demandados no ofrecieron pruebas de su parte, mientras que *****, en su carácter de tercero llamado a juicio, ofreció los siguientes medios de convicción:

Documentales públicas –*fojas 33 a 35-*, consistentes en Certificado de libertad o existencia de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, cuyo valor probatorio es pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con



el cual se acredita que el predio ***** ubicado en el ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en ***** con *****; al **Sur** en ***** con *****; al **Este** en ***** con *****; y, al **Oeste** en ***** con *****; Indiviso 8.33%, se encuentra inscrito bajo el numero ***** , libro ***** , de la sección ***** de ***** , ***** , bajo el régimen de propiedad en condominio, de fecha ***** . Mismo que reporta los siguientes gravámenes:

A) Hipoteca, sección ***** , ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** .

B) Hipoteca, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** ;

C) Reconocimiento de adeudo, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** , por el monto de ***** .

D) Convenio Modificadorio de Gravámenes, sección ***** , ***** , libro ***** , inscripción ***** , de fecha ***** , siendo el acreedor ***** .

Documental pública –foja 74 a 118-, consistente en copia certificada expedida por el Notario Público número noventa de los del Estado de Coahuila de Zaragoza, de fecha nueve de septiembre de dos mil quince, respecto de la escritura número ***** , de fecha ***** , cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la ***** –antes *****-, en la cual, entre otras cuestiones se aprobó modificar la denominación de la sociedad para que en lo sucesivo se denomine ***** –antes *****-.

Documental pública –foja 119 a 126-, consistente en copia certificada expedida por el Notario Público número cincuenta y uno de los del Estado, respecto del instrumento notarial número ***** , expedido por el notario público número noventa de los del Estado, de fecha ***** , cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder general para pleitos y cobranza, actos de administración en materia laboral, y poder con facultades cambiarias a favor de ***** .

Documental pública –foja 127 a 142-, consistente en copia certificada

expedida por el Notario Público número cincuenta y uno de los del Estado, respecto del instrumento notarial número *****, volumen número *****, expedido por el notario público número veintiocho de los del Estado de Aguascalientes, de fecha *****, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el Convenio Modificadorio a contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, por la parte de la empresa denominada ***** como parte acreditante, siendo la parte acreditada: *****, mientras que ***** y ***** los avales y obligados solidarios, y como garantes hipotecarios comparecieron ***** y ***** *–éste último por conducto de su apoderado *****–*. Así, del mismo se advierte que las partes manifestaron que mediante escritura pública número *****, de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, por la cantidad de *****, misma que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la sección ***** del municipio de *****, ***** libro ***** inscripción *****, de fecha *****, constituyéndose hipoteca respecto de la parcela *****, del ejido de *****, en ***** *–antes *****–*, con una superficie total del *****, específicamente respecto de los predios *****, *****, ***** y ***** de la subdivisión *****.

Siendo conformes la parte acreditante, la acreditada, los garantes hipotecarios y los obligados solidarios y avalistas en otorgar un convenio modificadorio de contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, subsistiendo el contrato original. Así, ***** y ***** *–éste último por conducto de su apoderado *****–*, constituyeron la siguiente garantía: Hipoteca en primer lugar y grado sobre los predios *****, *****, *****, ***** y ***** de la subdivisión ***** de la parcela *****, del ejido de *****, en *****.

Así, de lo anterior se desprende que se constituyó una hipoteca a favor de ***** *–antes *****–*, sobre el inmueble objeto del juicio, al formar parte de la parcela *****, del ejido de *****, en ***** lo que se desprende del instrumento notarial número *****, volumen *****, de fecha ***** *–antes valorado–*.

Documental pública *–foja 143 a 181–*, consistente en copia certificada expedida por el Notario Público número cincuenta y uno de los del Estado, respecto del instrumento notarial número *****, volumen *****, expedido por el



Notario Público número veintiocho de los del Estado, de fecha *****, cuyo valor probatorio es pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el Convenio Modificadorio con reconocimiento de adeudo, revidado de diversos contratos de aperturas de crédito en formas de crédito simple, convenio modificadorio a contrato de apertura de crédito simple, y en cuenta corriente con garantía hipotecaria en el lugar y grado que le corresponde. Así, de lo anterior se desprende que *****, y *****, reconocieron adeudar a ***** –antes *****-, al treinta de septiembre de dos mil ocho, las siguientes cantidades: a) *****, derivado de diversos contratos de apertura de crédito simple, convenio modificadorio de contrato de apertura de crédito simple; contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria; y, b) *****, derivado del contrato apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria en el lugar y grado que le corresponde. Teniendo un saldo global de *****. Habiéndose pactado la forma en que se liquidaría la cantidad antes señalada, conviniendo un plazo de dieciséis meses. En el entendido que para garantizar el pago se fijó una garantía hipotecaria en el lugar y grado que corresponda respecto a diversos inmuebles, entre ellos la parcela *****, del ejido de *****, en ***** –antes *****-, con una superficie total del *****, específicamente respecto de los predios *****, *****, *****, ***** y ***** de la subdivisión *****. Desprendiéndose además en la cláusula trigésima tercera que los bienes dados en garantía quedarían como garantía hipotecaria, en poder de los garantes, sin que pudieran otorgarlo en comodato o arrendamiento, y sin poder enajenarlo, salvo previa autorización por parte de ***** –antes *****-.

Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que fueron desahogadas por su propia naturaleza, y las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles, mismas que benefician al oferente para acreditar sus excepciones.

VI.- Análisis de la prescripción adquisitiva.

La prescripción positiva esta prevista por el artículo 1147 del Código Civil vigente en el Estado que señala: **“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”**.

Por su parte el artículo 1148 del mismo ordenamiento legal establece: **“La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se**

llama prescripción negativa”.

En cuanto a la prescripción positiva el Código Civil señala en su artículo 1163: **“La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; y IV.- Pública”.**

Por otra parte el artículo 1164 de dicho cuerpo de leyes indica que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, de forma pacífica, continua y públicamente.

Por otro lado, se puntualiza que el artículo 829 del Código Civil del Estado señala que es poseedor de buena fe el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle el derecho de poseer, y el que ignora los vicios que su título le impide poseer con derecho.

De dichos preceptos legales se desprende que los bienes inmuebles prescriben en cinco años, al demostrarse que se actúa en concepto de **propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.**

No obstante lo anterior, y de acuerdo al criterio emitido por la Primera Sala de la Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia por contradicción de tesis con registro 2008083, deberá demostrarse además: 1) La existencia del acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe; 2) En caso de que tal acto fuera a título oneroso, que se han hecho los pagos del precio pactado y la fecha de celebración del acto *-la cual debe acreditarse de manera fehaciente-*, pues constituye el punto de partida del cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva¹.

¹ Jurisprudencia por contradicción de tesis resuelta por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el cinco de noviembre de dos mil catorce. Tesis 204/2014. Tesis de Jurisprudencia 82/2014, localizable en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación libro 13, diciembre de 2014, tomo I, registro 2008083, cuyo rubro y texto reza:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico



Así, debe decirse que con las pruebas aportadas al sumario quedo debidamente acreditado que el ***** , ***** celebró un contrato de compraventa con ***** y ***** –éste último por medio de su apoderado-, respecto del predio número ***** , de la fracción ***** , del Condominio ***** , localizado en ***** , en el domicilio conocido como la ***** , al ***** –superficie, medidas y colindancias antes descritas- así como que en la fecha antes señalada se le entregó la posesión de dicho predio.

Por otro lado, con el certificado de existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, quedó demostrado que el inmueble cuya prescripción se reclama, se encuentra a nombre de la parte demandada ***** y ***** , así como que el mismo presenta diversos gravámenes a favor de ***** –antes *****-.

Ahora, si bien con lo anterior se acredita la existencia de la causa generadora de la posesión, así como la fecha en que se entregó al demandado la posesión del inmueble multireferido, no debe pasar inadvertido, que con las pruebas valoradas no se demuestra que ***** , haya pagado al cantidad de ***** , misma que afirmó fue convenida como pago por la compraventa pactada, siendo que del instrumento notarial en que se plasmó dicho acuerdo de voluntades, únicamente se estableció que la parte demandada había recibido la cantidad de ***** , y de igual manera no demostró que actualmente continúe poseyendo el inmueble cuya prescripción se pretende, lo cual contraviene lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y siendo estos elementos fundamentales para la procedencia de la acción.

Además, debe decirse que de la prueba confesional a cargo de ***** se desprende que éste reconoció que días después de que celebraron el contrato de compraventa el Notario le informó que no podía inscribirse el mismo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siendo que de su escrito inicial de demanda, se advierte que éste también señaló que dicho contrato no se pudo formalizar debido a que el mismo contaba con diversos gravámenes a favor del

traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

tercero llamado a juicio –*confesión que en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, adquiere valor probatorio pleno al haber sido un hecho aseverado en la demanda*-, por tanto, se hace evidente que *******, unos días posteriores a la compraventa, tuvo conocimiento que el predio que adquirió servía como garantía en caso de incumplimiento de obligaciones por parte de los vendedores, siendo el acreedor ******* –*antes ******-, y no obstante ello, según su dicho continuó poseyendo el inmueble.

Además, lo anterior se robustece con el certificado de libertad de gravamen que exhibió el actor, el cual prueba plenamente en su contra, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues el mismo le fue expedido el dieciséis de diciembre de dos mil trece, por lo que es evidente que al menos desde esa fecha tuvo conocimiento de los gravámenes con que contaba el inmueble, mismos que además son de fecha anterior a aquel en que celebraron el contrato de compraventa.

Por lo anterior, debe puntualizarse que el artículo 2769 del Código Civil del Estado, señala lo siguiente:

“Artículo 2769.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

Mientras que el numeral 2890 BIS de dicho ordenamiento legal, establece:

“Artículo 2890 BIS.- *El principio de la prioridad o prelación, consiste en que la preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble o finca se determina por el orden de la presentación en el Registro y no por la fecha del título o documento que contiene el acto jurídico a registrar. La preferencia entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble, se establecerá por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se establecerá por el día y hora, así como por el número de presentación que les sea asignado, salvo lo dispuesto en el Artículo siguiente.*”

Es decir, de lo anterior se desprende que la preferencia de derechos sobre el inmueble, debe ser de acuerdo a las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siendo que del certificado antes aludido se advierte que los gravámenes a favor de ******* –*antes ******-, son de fecha posterior a la compraventa celebrada entre ******* y ******* y *******, máxime que del “Convenio Modificadorio a contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado” y del “Convenio Modificadorio con reconocimiento de adeudo, derivado de diversos contratos de aperturas de crédito en formas de crédito simple, convenio modificadorio a contrato de apertura de



crédito simple, y en cuenta corriente con garantía hipotecaria en el lugar y grado que le corresponde” se advierte que la garantía hipotecaria que constituyeron lo era en primer lugar grado.

Adquiere sustento lo anterior en la tesis de la décima época, con registro digital: 2018854, emitido por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 61, Diciembre de 2018, que a la letra dice:

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. CUANDO SE ENFRENTAN DERECHOS REALES, DEBE PREVALECER EL TÍTULO QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). De la intelección del artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que si se trata de derechos reales sobre un mismo inmueble, la preferencia entre esos derechos debe determinarse por la prioridad en su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Sobre esa base, cuando en una tercería excluyente de dominio se enfrentan, por un lado, un contrato privado de compraventa no inscrito en el Registro Público mencionado y, por otro, uno de apertura de crédito con garantía hipotecaria inscrito en él, este último título debe prevalecer sobre aquél, pues al tratarse ambos de derechos reales –propiedad e hipoteca– debe atenderse a la regla establecida en el precepto citado, consistente en que la preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público.

En tal contexto, se hace evidente que la posesión que ***** afirma tiene respecto del multicitado predio, no lo es de buena fe, pues ha quedado acreditado que éste no desconocía los vicios que existían en su compraventa, lo anterior desde dos mil trece –es decir, dos años posteriores a la compraventa que celebró–, debido a que al menos desde esa fecha tenía conocimiento que el inmueble que adquirió servía como garantía respecto a diversos adeudos a favor de ***** – antes *****–, siendo que dicho acreedor tenía el derecho de preferencia respecto del predio, por lo que es evidente que el accionante no ignoraba que poseía indebidamente el mismo, y no obstante ello, según su dicho continuo poseyendo. Por lo anterior, esta autoridad considera que en su caso la posesión que pudiera ostentar el actor respecto del inmueble objeto de la compraventa, estaría siendo de mala fe, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 829 y 831 del Código Civil del Estado², los cuales en esencia señalan que “es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho”, y que la

² **Artículo 829.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.

Artículo 831.- La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

posesión adquirida de buena fe pierde ese carácter si se demuestra que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Por lo anterior, es evidente que ***** además de no haber demostrado que pagó el precio de la cantidad de *****, que dijo se obligó a pagar por motivo de la compraventa, en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no acreditó ostentar la posesión del inmueble objeto de este juicio, y que además dicha posesión fuera de manera pacífica, continúa *–toda vez que no ofreció las pruebas idóneas para acreditar tal situación–*, y de buena fe, requisitos indispensables para la procedencia de la acción que ahora se resuelve.

Por lo anterior, y toda vez que *****, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, no se entra al análisis de las excepciones opuestas. Y en ese sentido, se absuelve al demandado ***** y *****, de las prestaciones que les fueron reclamadas.

VII.- Gastos y costas.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora ***** y del tercero interesado *****, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Sirve como principio rector la tesis aislada de la Décima Época, con registro digital: 2016616, emitida por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 53, Abril de 2018, Tomo III, página 1922, que dice:

COSTAS. SU CONDENA A FAVOR DEL TERCERO CUANDO QUIEN LO LLAMA NO OBTIENE SENTENCIA FAVORABLE. Conforme a la fracción IV del artículo 1084 del Código de Comercio procede condenar en costas en ambas instancias cuando quien apela no obtiene sentencia favorable y la sentencia de primera instancia es confirmada en sus términos, sin tomar en cuenta la condena relativa en primera instancia. La hipótesis legal no precisa en favor de quién es esa condena en costas, ni distingue entre parte principal y terceros llamados a juicio, lo cual no implica que tal condena en costas sea solamente en favor de la parte que obtuvo sentencia favorable, puesto que las costas constituyen los gastos y honorarios en que incurren las partes que intervinieron en juicio y son la indemnización para quien fue parte y tuvo que comparecer a juicio de manera injusta, cuando la acción y pretensiones resultaron improcedentes o infundadas. Las costas comprenden los gastos y honorarios de abogados en que haya incurrido por el solo hecho de comparecer a un juicio en el que la parte actora que la llamó resultó parte perdedora y, correlativamente, la tercera llamada a juicio obtuvo sentencia favorable, porque no fue condenada la demandada en la acción principal y, por ende, no le paró perjuicio la sentencia como tercero llamado a ese juicio. Por tanto, quien obtiene sentencia favorable tiene derecho a que la parte que perdió le pague las costas que comprenden los gastos y honorarios de abogados en que legítimamente haya incurrido por haber tenido que comparecer al juicio; con base en la regulación legal de las costas. Tal derecho comprende tanto a la parte principal (actor y demandado), como al tercero llamado a juicio que obtuvieron sentencia favorable, puesto que



tienen legitimación procesal y el derecho a las costas surge del hecho de que hayan sido vinculados a un juicio y comparecido a éste a ejercer sus derechos procesales en defensa de una situación jurídica determinada. El tercero llamado a juicio que obtuvo sentencia favorable tiene derecho a las costas, cuando la sentencia le fue favorable por no pararle perjuicio, y la parte perdedora que lo llamó, queda obligada a cubrirlos.

Sin que se condene al pago de gastos y costas a favor de *****, toda vez que este no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ni compareció al presente juicio.

Lo anterior adquiere sustento en la jurisprudencia de la Décima Época, con número de registro 2007941, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, de rubro y texto siguiente:

GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Las costas a que se refiere el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un proceso o procedimiento, con exclusión de los honorarios y gastos ocasionados por promociones, pruebas y actuaciones que sean inútiles, superfluas o no autorizadas por la ley. Por tanto, si el actor no obtuvo sentencia favorable a sus intereses, pese a que el demandado fue declarado rebelde por no contestar la demanda, ni acudir a defenderse en ninguna etapa del procedimiento, deviene inconcuso que no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones legítimas y necesarias, así como tampoco liquidó ni generó honorarios a un abogado patrono con motivo de la sustanciación del proceso; de ahí que, si bien el citado precepto legal se sustenta en la teoría del vencimiento puro, lo cierto es que la hipótesis normativa indicada no constituye un caso de excepción a la norma, sino de aplicación en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a pesar de que aquel numeral prevé que siempre será condenado al pago de gastos y costas el litigante que no obtuviere resolución favorable, el análisis sistemático de los artículos 100, 107 y 108 de la codificación citada lleva a concluir que debe atenderse a la finalidad de la norma, consistente en resarcir y cubrir a la contraparte de los gastos erogados durante la tramitación del procedimiento, en el supuesto de que efectivamente los hubiere sufragado. Esto es, no obstante que el artículo 104 mencionado es impositivo al disponer que "siempre" será condenado al pago de gastos y costas quien no obtenga resolución favorable, se considera que dicha condena no tendrá que llevarse a cabo invariablemente en esos términos, pues el artículo 100 del mismo ordenamiento legal establece que cada parte es inmediatamente responsable de las costas originadas por las diligencias que promueva, en cuyo caso, de existir esa condenación, la parte condenada indemnizará a la otra de todas las causadas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 81, 82, 83, 371 y demás relativos del Código Procesal de la Materia, así como el artículo 1147, 1163, 1168, 1169 y demás relativos aplicables al Código Civil, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente negocio.

SEGUNDO.- Procedió la vía única civil y en ella el actor ***** no acreditó los elementos constitutivos de su acción de prescripción positiva, en tanto que la

parte demandada ***** y el tercero interesado ***** –antes *****-, dieron contestación a la demanda y opusieron excepciones y defensas, mientras que ***** no dio contestación a la misma.

TERCERO.- Se absuelve a ***** y *****, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

CUARTO.- Se condena a *****, al pago de gastos y costas a favor de ***** y del tercero interesado ***** –antes *****-, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

QUINTO.- No se hace especial condena al actor respecto a gastos y costas a favor de *****, puesto que éste no compareció a juicio.

SEXTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de 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 de Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo proveyó y firma la Jueza Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial del Estado Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA

La resolución que antecede se publicó en Listas de Acuerdos con fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno.- Conste.

L' Ndm*

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **113/2016** dictada el **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **doce** fojas útiles. Versión publica 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 del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Publicas; se suprimió: **el nombre de las partes, del tercero interesado, de su representante y de los testigos, lo relativo a la ubicación, superficie, medidas y colindancias e inscripción del inmueble objeto el juicio, las cantidades, los datos de identificación de los instrumentos notariales, y los demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-