

----- NUMERO: 085 (OCHENTA Y CINCO).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 4 (cuatro) de noviembre del año 2021 (dos mil veintiuno).*****

*****_--- ---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 86/2021, concerniente al recurso de apelación interpuesto por el promovente en contra del auto dictado por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, con fecha 30 (treinta) de junio del año 2021 (dos mil veintiuno), en el expedientillo (folio 191/2021) formado con motivo de la demanda de Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura

Pública de Compraventa promovida por ***** en contra de

*****; y, *****

*****----- R E S U L T A N D O *****

---- I.- El auto impugnado dice: “Por recibido el escrito signado por ***** , mediante el cual pretende dar cumplimiento a la prevención que se le hiciera por auto del veintitrés del presente mes y año, se le dice que no es de tenerle por cumplida la misma, y por consecuencia, se desecha su demanda, ello en virtud de

que contrariamente a lo aducido en su escrito de cuenta, la prevención hecha si se encuentra fundada en derecho, específicamente en los artículos 248 y 252 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, que son los que dan la facultad al juzgador de prevenir por una sola vez al promovente de una demanda, cuando la misma se estime incompleta a efecto de que quien la formula, proceda a exhibir el o los documentos que se consideran necesarios para el debido ejercicio de la acción de que se trate. Ahora bien, resulta de explorado derecho que la acción proforma, también conocida como la acción de otorgamiento de escritura que permite, a quien celebró un contrato de compraventa sin las formalidades de ley, que tras cumplir con su parte, pueda acudir ante el Juez a pedir que se le expida el documento correspondiente, más sin embargo, por su naturaleza, cuando la acción verse sobre contratos de enajenación, además de la justificación de la existencia del contrato traslativo de dominio del bien inmueble materia del juicio y el cumplimiento de las obligaciones pactadas, entre ellas, el pago del precio, también debe acreditarse que los enajenantes estaban facultados para transmitir la

2.-

propiedad, ello es así, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 743 y 1600 del Código Civil Vigente en el Estado, quienes señalan que la propiedad es el derecho real que otorga a una persona el poder jurídico para usar, gozar y disponer de un bien, luego entonces, para que esa persona pueda trasladar dicho derecho real a otra, es necesario que se justifique que se encontraba legitimado para ello, tan es así que el segundo de los preceptos legales invocados, claramente señala que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, ello con la finalidad de evitar que existan casos en los que sin acreditar plenamente la propiedad del bien materia de la litis, el Juez otorgaba el documento al actor en perjuicio de un tercero que resultaba ser el legítimo propietario, quien se veía afectado por alguien que sin derecho enajenaba o prometía transmitir un bien que no le pertenecía. Por tanto, es inexacto que se le deje en estado de indefensión, ya que no existe impedimento legal alguno para que se obtenga la información de la propiedad del inmueble materia de su demanda, puesto que para ello existe el Instituto Registral y Catastral, que al ser una dependencia de carácter público, le puede expedir los certificados informativos sobre quien aparece

como propietario de un bien inmueble, incluso expedir copias certificadas de las escrituras de propiedad, por lo que la naturaleza de la prevención hecha procura, esencialmente, que el Juez cuente con los datos necesarios para administrar justicia bajo los principios de certeza y legalidad, ante la protección del derecho de propiedad de terceros que pudieren verse involucrados o perjudicados en caso de que en el proceso no se demuestre la propiedad del bien objeto de la enajenación. En las relacionadas condiciones, se ordena la devolución al promovente de los documentos exhibidos a su escrito inicial, previa razón de recibo se deje en autos. Lo anterior con fundamento en los artículos 1, 4, 248 y 252 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, así como 743 y 1600 del Código Civil Vigente en el Estado. NOTIFÍQUESE. ...”.

---- II.- Notificado que fue el auto anterior e inconforme ***** interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en ambos efectos por proveído del 9 (nueve) de julio de 2021 (dos mil veintiuno), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa el auto impugnado, disponiéndose además la remisión de los

3.-

autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 26 (veintiséis) de octubre del mismo año (2021) acordó su aplicación a esta Sala, donde se radicaron el 27 (veintisiete) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que el inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, se citó para sentencia.*****

*****----- ---- III.- El apelante *****
expresó en concepto de agravios, sustancialmente: “... causa agravio irreparable el AUTO DE FECHA TREINTA DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO EN EL CUAL SE ME DESECHA LA DEMANDA PRESENTADA ...

al prejuzgar según su criterio que carezco del documento idóneo para pedir juicio de otorgamiento de escritura aún así cuando le anexo una tesis en la cual me menciona que no es necesario o requisito de procedibilidad el que el suscrito exhiba escritura de antecedente de la propiedad que me fue vendida, ... el instituto registral y catastral no otorga escritura solo por

la ubicación del predio es decir teniendo primero que hacer una búsqueda de todas las propiedades que pudiese tener el demandado ... cabe indicar que en nuestra legislación no marca que se deba de exigir la escritura de la propiedad objeto que se pretende pedir otorgamiento de escritura, ... cabe mencionar que cuando uno celebra un contrato lo hace de buena fe sin ningún tipo de dolo y es de importancia manifestar que con el auto recurrido en el que se me desecha mi escrito inicial de demanda aparte del estado de indefensión en el que me deja desde un principio violenta mi derecho a un juicio justo a mi libertad de audiencia y posiblemente con ello cometiendo un acto que conlleve a un menoscabo en el patrimonio y de imposible reparación ..."; y, --

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

*****----- ---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), párrafo tercero, del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Quinta Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para

4.-

resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.***** ***** ***** ***** ***** *****

***** ***** *****----- ---- II.- El agravio que expresa el apelante ***** , por el cual aduce, fundamentalmente, que el Juez de primer grado prejuzga, según su criterio, al decir que él carece de documento idóneo para pedir juicio de otorgamiento de escritura, aún cuando anexó una Tesis en la cual se menciona que no es necesario que se exhiba escritura de antecedente de la propiedad que le fue vendida; porque el juzgador tampoco advirtió que el Instituto Registral y Catastral del Estado no otorga escritura sólo por la ubicación del predio, sino teniendo primero que hacer una búsqueda de las propiedades que pudiera tener el demandado; y, finalmente, porque el Juez no tomó en cuenta que la legislación no marca que se deba de exigir la escritura de la propiedad objeto de que se pretende pedir el otorgamiento de escritura, debe declararse infundado pues carece de razón en lo que alega. Y es que, contrario a lo que sostiene el demandante, aquí apelante, el Juez de primera instancia estuvo en lo correcto al decidir en la forma que lo hizo puesto que, además de que de las constancias de autos,

en especial del contrato de compraventa (fojas 15 y 16 del sumario) firmado el 10 (diez) de marzo de 2012 (dos mil doce), celebrado por ***** (quien según la literalidad del documento) en carácter de Apoderado Legal del terreno denominado “*****”, y, por el otro, los señores ***** y ***** , como promitentes compradores, respecto de la fracción de terreno identificado como ***** , del ***** , documento que es, precisamente, el fundatorio de la acción, del mismo se advierte clara y fehacientemente que el señor ***** en su participación contractual asentó ser apoderado legal, incluso, sostener en la declaración número I (anverso de la foja 15 del sumario) “... que su Poderdante es propietario...”, por lo que al haberse hecho la prevención a la parte actora por auto del 23 (veintitrés) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), visible a foja 31 (treinta y uno) del expediente, en el sentido de que exhibiera algún documento que indicara que ***** , con quien celebraron (son dos los compradores) el contrato de compraventa de

5.-

inmueble, estuviera legitimado para ello, de ningún modo se les dejó en estado de indefensión, ni menos aún, como lo aduce el apelante, se prejuzga en el juicio, porque legalmente con toda demanda deberán acompañarse los documentos en que la parte interesada funde su derecho, y al pedirse que se exhiba algún documento necesario (pues quien vendió claramente estableció ser sólo un mero representante de otra persona) para saber quién exactamente estará legitimado para, en su momento, escriturar, no se prejuzga ya que tal documento es necesario exhibirlo con la demanda y no después, porque las pruebas en el periodo probatorio son para acreditar los hechos de la demanda y no para ampliarla; amén de que el Juez estaba autorizado para, en su caso, realizar dicha prevención atentos a lo dispuesto por los artículos 248, fracción II, y 252 del Código de Procedimientos Civiles; sin que pase inadvertido para esta Alzada que el escrito de demanda debió ser firmado por el también comprador señor ***** , puesto que su derecho subjetivo público es idéntico al del aquí recurrente, incluso, formando al respecto litisconsorcio activo necesario; sin que sea oponible la Tesis que

refiere en su alegato porque si bien la citó en su escrito de demanda (foja 7 del sumario), en rigor, sólo se trata de un criterio meramente aislado que, aunque respetable, no tiene obligatoriedad legal para su aplicación como lo sería al alcanzar rango de Jurisprudencia, lo cual, obviamente, no es el caso. Sin que obste a lo anterior lo que también aduce el recurrente en el sentido de que el juzgador tampoco advirtió que el Instituto Registral y Catastral del Estado no otorga escritura solo por la ubicación del predio, sino teniendo primero que hacer una búsqueda de las propiedades que pudiera tener el demandado, dado que, como ya se consideró, además de que la persona a quien demanda el promovente asentó en la celebración del contrato que comparecía como apoderado legal de otro diverso, y no como propietario, como lo aduce aquél, además de ello, como bien lo estimó el Juez en el acuerdo dictado el 30 (treinta) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), constante a fojas 36 (treinta y seis) y 37 (treinta y siete) del sumario, con la prevención que se hizo se pretende evitar el surgimiento de una condena estéril al eventualmente descubrirse que el inmueble sea, o pudiera ser, propiedad de diversa persona, lo que

6.-

haría patente que no podría inscribirse la escritura correspondiente, incluso, generarse duplicidad de títulos o menoscabarse el ejercicio del derecho de propiedad de un verdadero propietario, es decir, la afectación de un tercero extraño en su esfera jurídica desde el momento en que, a pesar de que cuente con un título debidamente inscrito, inoponible, quedaría a expensas de la futura conducta de la parte actora (omisa de la prevención), quien podría, inclusive, trasladar la propiedad, y el verdadero dueño se vería obligado a litigar, cuando todo ello pudo evitarse de haberse cumplido con la prevención hecha, atentos además al criterio que informa la Tesis sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Tomo II, Libro 73, Diciembre de 2019, página 1017, número de registro 2021187, del siguiente contenido: “ACCIÓN PROFORMA. TIENE INTERÉS JURÍDICO LA PERSONA QUE, OSTENTÁNDOSE COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE, RECLAMA SU FALTA DE LLAMAMIENTO AL JUICIO. La acción de otorgamiento de escrituras, o proforma, como es de explorado derecho es de carácter personal, en la

cual no está en juicio el derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, pues los hechos constitutivos de esa acción son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad. No obstante, al margen de la naturaleza jurídica de la acción y su propósito final, no debe negársele a un tercero que afirma ser propietario del inmueble y ofrece prueba para acreditar ese extremo, el derecho de ser llamado al juicio correspondiente para demostrar que se pretende formalizar un contrato cuya validez, en esas circunstancias, está entredicha. La propia extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dio pauta a lo afirmado, al resolver la contradicción de tesis 25/93, de la que derivó la jurisprudencia 3a./J. 33/93, de rubro: "ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.", donde, entre otras

7.-

cuestiones, reiteró que la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trate no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escrituras, al darse por sentado, como condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, la licitud del objeto del contrato. Empero, acotó que esa falta de licitud –que lógicamente debe ser alegada por quien estima ser el verdadero propietario del inmueble– "debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso se ostentara como dueño". Argumento que cerró al establecer más adelante, que al exigir al actor del juicio proforma, prueba de la propiedad del bien objeto de la compraventa cuya escrituración demanda, se le priva sin más de la protección jurídica, ya que se estaría justipreciando oficiosamente el valor intrínseco del negocio jurídico "sin que la parte interesada hubiera hecho valer algún cuestionamiento al respecto de esta condición de la relación jurídica invocada, lo que, además, conlleva una alteración de la litis planteada". De ello, resulta claro que en el ejercicio de la acción citada existen dos escenarios posibles; uno, en el que no existe el menor indicio de que el contrato es ilícito, donde traer a colación esa

cuestión, como un requisito de procedencia, efectivamente desnaturalizaría la litis y, otro, en el que por casualidad un tercero conoce la existencia del juicio en el que se pretende dar forma a un contrato de compraventa cuyo objeto es un bien de su propiedad (por ejemplo, cuando la sentencia que ahí se dicte se constituya en el documento base de una tercería excluyente de dominio), donde dar curso a tal pretensión no sólo es jurídicamente posible sino, ante todo, necesario, por un lado, por la inseguridad que ello ocasionaría en el tráfico comercial y, por otro, ya que no atender tal planteamiento eventualmente se estaría en presencia de una condena estéril, porque si es verdad que el inmueble es propiedad de otra persona, es patente que no se podrá inscribir la escritura correspondiente. En esas circunstancias, es claro que el interés jurídico de la persona extraña al juicio sí se ve afectado desde el momento en que con motivo del acto reclamado se generó duplicidad de títulos, sin haber sido parte, lo cual da pauta a que se pudiera menoscabar el ejercicio de su derecho de propiedad (por ejemplo, cuando la promoción de la tercería paralizó la ejecución de un fallo en el que se pretendía

8.-

poner al adjudicatario en posesión del bien). Ciertamente, la afectación del tercero extraño a su esfera jurídica se produce porque, de sostenerse el acto reclamado, emerge la posibilidad de que se vulnere su propiedad (uso, abuso y disfrute), desde el momento en que a pesar de que cuenta con un título debidamente inscrito –inoponible–, quedaría a expensas de la futura conducta de la actora, quien podría, incluso, trasladar la propiedad, y se vería obligado a litigar, cuando todo ello pudo evitarse de haberlo llamado al juicio, donde pudo definir su prerrogativa.”; máxime que nada le impedía al promovente acudir ante las oficinas del Instituto Registral y Catastral del Estado y verificar con el certificado informativo correspondiente respecto a quién está registrada esa propiedad, lo cual no hizo, pues de autos no consta, ni siquiera haber iniciado el trámite de que se trata a fin de no ser desechada su demanda, sino, más bien, omisión al respecto, por lo que ahora deberá soportar las consecuencias legales inherentes a tal conducta omisiva; lo que confirma lo infundado del alegato examinado, y así deberá declararse.*****

***** ***** *****_----- ----- Consecuentemente, bajo las

consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, ante lo infundado del agravio analizado, deberá confirmarse el auto dictado por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, con fecha 30 (treinta) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), por el que desechó la demanda intentada por *****. ***** *****

***** *****_----- ---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Cuerpo de Normas mencionado, se resuelve.***** ***** *****

***** *****_----- ---- Primero.- Es infundado el agravio expresado por el apelante ***** en contra del auto dictado por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, con fecha 30 (treinta) de junio de 2021 (dos mil veintiuno), por el que desechó la demanda intentada por el propio recurrente.***** ***** *****_-- ---- Segundo.- Se confirma el auto apelado a que se alude en el punto resolutive que antecede.***** ***** *****_----- ---- Notifíquese

9.-

Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.***** ***** *****----- ---- Así lo resolvió y firmó el Ciudadano Licenciado Hernán de la Garza Tamez, Magistrado de la Quinta Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, que actúa con Secretario de Acuerdos que autoriza.-- DOY FE.-----
lic.hgt/lic.jlcl/mpqv.

Lic. Héctor Gallegos Cantú.
Secretario de Acuerdos.

Lic. Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

---- En seguida se publicó en lista.- Conste.***** *****
*****-----

El Licenciado(a) José Luis Camacho Lara, Secretario Proyectista, Adscrito a la Quinta Sala Unitaria Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 85 (ochenta y cinco) dictada el jueves 4 de

noviembre de 2021 por el Magistrado Hernán de la Garza Tamez, constante de 9 (nueve) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.