



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a ocho de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número ***** del Juicio ***** , promovido por ***** , contra ***** y el ***** radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día ***** , compareció ***** , en su carácter de albacea y heredero universal de la sucesión a bienes de ***** , a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra ***** y el ***** , reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

A) Del señor ***** , demando el otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, derivada del contrato privado de compra venta que celebró en su carácter de vendedor con mi finado hermano ***** , como comprador, el día ***** , respecto al inmueble sito en la unidad condominal, ubicado en la ***** , y con las siguientes medidas y colindancias:

• *****

B) De la persona moral denominada ***** , a través de su representante legal, o quien tenga la titularidad legal para la venta del bien inmueble descrito en el numeral uno de hechos de este curso, demando el otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, ante Notario Público de mi elección, en virtud de que el bien inmueble motivo del juicio que se plantea a la fecha continua inscrito ante el ***** del Estado de Morelos, a su nombre bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** , mismo que anexo al presente curso y por las razones que señalo en el capítulo de hechos de la demanda.

C) Del ***** del Estado de Morelos, demando la cancelación de la inscripción que obra a favor de la persona Moral demandada bajo el folio electrónico inmobiliario número *****, mismo que acompaño a este ocurso y en su oportunidad la inscripción a favor del suscrito.

D) Para el caso de que los demandados en el juicio que se plantea respectivamente se nieguen a firmar el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, su señoría lo haga a mi favor en su rebeldía.

E) Para el caso de que los demandados se nieguen indistintamente al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, se les condene al pago de gastos y costas...”

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

2. Admisión de demanda. Por auto de veinte de noviembre de dos mil diecinueve, previa subsanación de siete de noviembre del mismo año, se tuvo a *****, en su carácter de albacea y heredero universal de la sucesión a



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

bienes de ***** , por admitida la demanda en contra de ***** , la moral ***** y el ***** , en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de **cinco días** produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Emplazamiento a los demandados. El nueve de enero de dos mil veinte, previo citatorio de ocho de enero del mismo año, se emplazó al ***** por conducto de su representante legal. El ***** , previo citatorio de ***** se emplazó a la moral ***** por conducto de su representante legal. Por último, mediante exhorto, el ***** , previo citatorio de ***** , fue emplazado a juicio el demandado ***** .

4. Contestación de demanda y rebeldía de los demandados. El diecisiete de enero de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma al ***** **del ESTADO de MORELOS**, dando contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose dar vista a la actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera. El ***** se tuvo por acusada la rebeldía de la moral demandada ***** , el ***** , se tuvo a ***** , dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, ordenando dar vista a la actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera. Por último, se señaló día y hora hábil para que tenga verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

5. Contestación de vista. El *****, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, dando contestación a la vista ordenada en auto de *****.

6. Audiencia de Conciliación y Depuración. El *****, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció únicamente el actor *****, no así los demandados en el presente juicio, por lo que, se procedió a depurar el presente juicio y una vez hecho lo anterior, se abrió el juicio a prueba por el término de Cinco Días para las partes.

7. Pruebas de la Actora. Mediante auto de *****, se admitieron por parte de la parte actora, las siguientes pruebas: las **Confesionales**; la **Declaración de Parte**; la **Testimonial**; la prueba de **Informe de Autoridad**; la prueba de **Inspección Judicial**; las **Documentales**, la **Instrumental de Actuaciones** y **Presuncional** en su doble aspecto **Legal** y **Humana**; por cuanto a las documentales exhibidas en escrito de cuenta *****, se requirió al oferente para exhibir las copias simples de las mismas, con las cuales dar vista a la parte demandada.

8. Pruebas de la demandada. ***** se tuvo por admitidas las pruebas de la parte demandada, consistentes en: ***** en su doble aspecto, **Legal y Humana**.

9. Admisión de documentales. El *****, se tuvo al abogado patrono de la actora, dando cumplimiento a lo ordenado en auto de *****, por lo que, con el juego de copias de las documentales exhibidas en el curso *****, se admitieron dichas pruebas, ordenándose dar vista a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho corresponda.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

10. Informe. Mediante auto de ***** , se tuvo por presentada a la ***** rindiendo el informe solicitado por este Juzgado mediante oficio ***** de treinta de octubre de dos mil veinte.

11. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El ***** tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció la parte actora ***** , asistido de su abogado patrono Licenciado ***** , los atestes ***** y ***** ; no así los diversos demandados ***** e ***** , ni persona alguna que lo representara a pesar de encontrarse debidamente notificado como obra en autos, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y, al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que, la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron; por cuanto a los demandados, al no comparecer estos a la audiencia mencionada, se tuvo por perdido su derecho a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo 18° del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

"... Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente..."

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige del párrafo segundo de la cláusula **SEXTA** del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento..."

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

II. Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal que respecto de las partes actora ***** en su carácter de albacea y heredero Único y universal de la sucesión a bienes de ***** , lo que acredita con las copias certificadas ante el Notario Público número ***** de Cuernavaca, Morelos de las copias certificadas de la sentencia interlocutoria de ***** , dictada en el expediente 06/2018 relativo a la primera sección de declaración de herederos y designación de albacea dictada

por el Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos y demandada ***** se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedor y *****, en su calidad de comprador, de treinta y uno de enero de dos mil seis, respecto del bien inmueble sito en: *****

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día *****, las partes ***** **(hoy finado)** y *****, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de *****

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante, en su carácter de albacea y heredero universal del hoy finado para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con el hoy demandado *****, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito,

² ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

III. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES. Enseguida, se procede al análisis de la excepción opuesta por *****, en su escrito de contestación de demanda con número de cuenta *****, consistente en: “lo derivado del primer párrafo del artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos, en el sentido de que “...**La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliere lo que incumbe...**”.

Al respecto, debe estudiarse lo estipulado en el contrato privado de compraventa de treinta y uno de enero de dos mil seis, que establece en su cláusula **SEGUNDA** lo siguiente:

“...AMBAS PARTES ACUERDAN DE CONFORMIDAD, FIJAR COMO PRECIO PARA LA PRESENTE OPERACIÓN, LA CANTIDAD DE \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), MISMOS QUE SERÁN PAGADOS DE LA SIGUIENTE FORMA:
PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN EN EFECTIVO Y MONEDA NACIONAL...”

Derivado de lo anterior y previo análisis de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las alegaciones *de facto* que realiza el demandado *****, resultando procedente la defensa antes mencionada, que hizo valer al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, lo anterior se considera así, en atención al siguiente razonamiento lógico- jurídico:

El demandado *****, expuso como base medular de la defensa planteada, el hecho consistente en que la primer obligación incumplida por parte del hoy finado *****, en su carácter de comprador, fue el pago del saldo del precio en virtud de que como se desprende de las Documentales Privadas exhibidas por el actor, el precio total



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

del inmueble sería de ***** , exhibiendo únicamente el recibo de siete de febrero de dos mil seis, por la cantidad de ***** , sin acreditar el saldo restante, por la cantidad de ***** , situación que, para los efectos de la procedencia de la acción del hoy actor ***** en su carácter de albacea y heredero Único y universal de la sucesión a bienes de ***** , debió exhibir, al mismo tiempo con la demanda, el saldo del precio adeudado, pues una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos; pago del saldo que en el presente asunto no quedó debidamente acreditado.

Corroborando lo anterior, la siguiente Jurisprudencia:

Registro digital: 190897. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 14/2000. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Noviembre de 2000, página 11. Tipo: Jurisprudencia.

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.

Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte

que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

De lo anterior se desprende que en el presente juicio, no quedó acreditado plenamente que el hoy finado *********, haya realizado el pago total del precio del inmueble del cual demanda hoy el otorgamiento y firma de la escritura correspondiente.

Siendo innecesario entrar al estudio de las defensas restantes, pues del estudio de la primera de ellas se arriba a la conclusión de la improcedencia de la acción ejercitada por el actor.

En consecuencia, es procedente absolver a los demandados en el presente juicio, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por ********* en su carácter de albacea y heredero Único y universal de la sucesión a bienes de *********.

En la inteligencia que, por cuanto hace al codemandado, moral denominada ********* no existe causahabencia entre el último comprador y éste (primer vendedor) que a su vez vendió al enajenante del actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario, ya que tratándose de actos traslativos de



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro, para este último no subsiste la obligación de aquél de dar forma al contrato, sino que esta obligación nace para el nuevo vendedor respecto de la nueva venta que en su caso llegue a efectuar, pues no debe perderse de vista que se trata de una obligación personal que surge para el vendedor en el momento que transmite y a su vez si el comprador decide vender, entonces para este último surge tal obligación personal distinta al anterior, pues el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.

Lo anterior tomando en consideración la siguiente tesis:

Registro digital: 178090. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.11o.C.125 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Julio de 2005, página 1359. Tipo: Aislada.

ACCIÓN PRO FORMA DERIVADA DE LA SEGUNDA COMPRAVENTA PRIVADA DE UN INMUEBLE. DEBE EJERCITARSE CONTRA EL VENDEDOR QUE TRANSMITIÓ LA PROPIEDAD AL ACTOR, Y NO CONTRA EL PRIMER ENAJENANTE DE AQUEL QUE APARECE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO.

De acuerdo con el artículo [1796 del Código Civil para el Distrito Federal](#), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. Por otra parte, el artículo [2249](#) del citado código establece que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se conviene sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, y por último el artículo [1833](#) del mismo ordenamiento preceptúa que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no

revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal; de ahí que tal derecho u obligación de obtener y dar la forma al contrato sólo surge entre los contratantes, quienes realizaron tal operación. De ahí que el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, procederá contra el vendedor de la cosa, quien en tal caso es el obligado a dar la forma que la ley exige, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón de que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, ha de enderezarse contra el vendedor, pues en tal sentido si un contrato de compraventa de inmueble, contenido en documento privado, no se ha elevado a escritura pública, cualquiera de los contratantes tiene derecho a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente. Sin que exista causahabencia entre el último comprador y el primer vendedor que a su vez vendió al enajenante del actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario, ya que tratándose de actos traslativos de dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro, para este último no subsiste la obligación de aquél de dar forma al contrato, sino que esta obligación nace para el nuevo vendedor respecto de la nueva venta que en su caso llegue a efectuar, pues no debe perderse de vista que se trata de una obligación personal que surge para el vendedor en el momento que transmite y a su vez si el comprador decide vender, entonces para este último surge tal obligación personal distinta al anterior, pues el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 619/2004. Alejandro Bautista Esquivel. 13 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Eduardo Jacobo Nieto García.

De lo anterior, se estima que fue innecesario que en el presente juicio, se demandara a la moral antes referida, al no ser obligada mediante contrato de compraventa de treinta y uno de enero de dos mil seis, sin embargo se estima, que bien pudo hacerse su llamamiento únicamente como tercero, para el caso de que la resolución que se dictare le causare perjuicio.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 1381 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos; 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 436, 449, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Ha sido procedente la defensa derivada el artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos, planteada por el demandado *****, por lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

SEGUNDO. Se declara improcedente la acción intentada por ***** en su carácter de albacea y heredero único y universal de la sucesión a bienes de *****.

TERCERO. Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones en el presente juicio.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENE.

Así lo resolvió y firma la *****, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada *****, con quien legalmente actúa y quien da fe.

JERH

Registro digital: 190897

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 14/2000

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XII, Noviembre de 2000, página 11

Tipo: Jurisprudencia

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.

Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

Tesis

Registro digital: 2021187

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Común, Civil

Tesis: I.3o.C.360 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 73, Diciembre de 2019, Tomo II, página 1017

Tipo: Aislada

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 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 tercera paralizó la ejecución de un fallo en el que se pretendía 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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 271/2017. The Frost National Bank. 25 de octubre de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Karlo Iván González Camacho.

Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 25/93 y la tesis de jurisprudencia 3a./J. 33/93 citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, diciembre de 1993, página 363 y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 72, diciembre de 1993, página 41, registros digitales: 115 y 206663, respectivamente.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de diciembre de 2019 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Tesis

Registro digital: 178090

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: I.11o.C.125 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXII, Julio de 2005, página 1359

Tipo: Aislada

ACCIÓN PRO FORMA DERIVADA DE LA SEGUNDA COMPRAVENTA PRIVADA DE UN INMUEBLE. DEBE EJERCITARSE CONTRA EL VENDEDOR QUE TRANSMITIÓ LA PROPIEDAD AL ACTOR, Y NO CONTRA EL PRIMER ENAJENANTE DE AQUEL QUE APARECE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO.

De acuerdo con el artículo [1796 del Código Civil para el Distrito Federal](#), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. Por otra parte, el artículo [2249](#) del citado código establece que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se conviene sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, y por último el artículo [1833](#) del mismo ordenamiento preceptúa que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM. *****

VS

JUICIO *****

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

contrato la forma legal; de ahí que tal derecho u obligación de obtener y dar la forma al contrato sólo surge entre los contratantes, quienes realizaron tal operación. De ahí que el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, procederá contra el vendedor de la cosa, quien en tal caso es el obligado a dar la forma que la ley exige, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón de que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, ha de enderezarse contra el vendedor, pues en tal sentido si un contrato de compraventa de inmueble, contenido en documento privado, no se ha elevado a escritura pública, cualquiera de los contratantes tiene derecho a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente. Sin que exista causahabencia entre el último comprador y el primer vendedor que a su vez vendió al enajenante del actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario, ya que tratándose de actos traslativos de dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro, para este último no subsiste la obligación de aquél de dar forma al contrato, sino que esta obligación nace para el nuevo vendedor respecto de la nueva venta que en su caso llegue a efectuar, pues no debe perderse de vista que se trata de una obligación personal que surge para el vendedor en el momento que transmite y a su vez si el comprador decide vender, entonces para este último surge tal obligación personal distinta al anterior, pues el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 619/2004. Alejandro Bautista Esquivel. 13 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Eduardo Jacobo Nieto García.