

Registro: 2021187

Localización: 10a. Época, T.C.C., Gaceta del S.J.F., Libro 73, Diciembre de 2019, Tomo II, p. 1017, [A], Común, Civil, Número de tesis: I.3o.C.360 C (10a.)

**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 tercería 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.