



Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Derecho

**ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA
ESTUDIO DE SENTENCIA DE CASO PRÁCTICO**

JUICIO PROFORMA

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de
Maestría en Derecho

Presenta

Lourdes Patricia Roque Aguillón

Dirigido por:

Maestra Cecilia Guerra

Querétaro, Qro. a enero 2021



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho
Maestría en Derecho

**ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA
ESTUDIO DE SENTENCIA DE CASO PRÁCTICO**

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de
Maestro en Derecho

Presenta:

Nombre del estudiante

Lourdes Patricia Roque Aguillón

Dirigido por:

Mtra. Celia Cecilia Guerra Urbiola
Presidente

Dr. Norberto Alvarado Alegría
Secretario

Dr. Oscar Ángel Gómez Terán
Vocal

Dr. Gerardo Servin Aguillón
Suplente

Dr. Jesús Manuel Couoh Velasco
Suplente

Centro Universitario, Querétaro, Qro.

Enero 2021

Resumen

El objetivo del presente trabajo es demostrar a través del estudio de una sentencia, que existen medios en la materia civil, que sirven para dar seguridad jurídica a ciertos actos que no cumplen con los requisitos legales exigidos en las disposiciones jurídicas y que sin estas acciones sería totalmente nula la posibilidad de regularizarlas. Actualmente la figura jurídica del juicio pro forma se encuentra regulado a nivel federal y en cada entidad federativa, incluyendo en el estado de Querétaro con esto se demuestra que es una acción civil de gran relevancia. La acción pro forma no solo opera en las compraventas privadas, sino también en otros actos jurídicos que por su cuantía o por los años de obligación se requiere una forma legal como lo es por ejemplo el arrendamiento del inmueble que excede de cierta cantidad o de ciertos años, tanto en la compraventa como en el arrendamiento se pide una determinada forma, que conste en escritura pública y que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de no llegarse a cumplir con estas formas legales se puede recurrir al juicio pro forma. Es importante mencionar que aunque existe este procedimiento para darle la forma legal debida a los actos que carecen de ella, se encuentran totalmente sometidas a un juicio de comprobación en el que a través de las pruebas que se aporten a juicio, será valorado y se determinara la procedencia de la acción.

(Palabras clave: juicio, proforma, seguridad)

Summary

The goal of this job is to prove through the study of a judgment, that there are civil matters ways, to give legal certainty to acts that might not full fill the legal requirements demanded by the legal act and/or without such actions could not be possible to regularize them. Currently the legal concept of the Pro-Form Trial is regulated in a Federal level and in every Federal entity, including Queretaro State which proves it is a civil act of great relevance. The Pro-Form act works not only for private purchase-sale contracts, but other contract or acts that due to the amount or years of obligation require a legal form. (For example for a lease agreement or purchase –sale contract that exceeds certain amount or years and requires a form registered in the Public Registry of Commerce and Property that is not available the Pro-Form Trial is an option). It is important to mention that even if this procedure is available to give the legal certainty to acts lacking of this, such acts are still subject to verification judgments and, through the proofs provided, these will be evaluated to confirm judgment action.

(Word keys: judgments, Pro.From, certainty)

Dedicatoria

A todos los grandes maestros que han aportado su conocimiento y me han inspirado a seguir adelante en el estudio, también a los maestros de vida que son sus acciones me han motivan a seguir en el camino del estudio.

Agradecimientos

Gracias a Dios por darme la fuerza y la sabiduría para seguir el camino del estudio que tanto ha aportado a mi vida, a mis padres por su invaluable apoyo, a mi esposo por siempre creer en mí y apoyarme en cada nuevo proyecto y al programa Titúlate de la Facultad de Derecho.

Resumen.....	iii
Summary.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimientos.....	vi
Índice.....	vii
Introducción.....	9

CAPÍTULO PRIMERO

ASUNTO RELEVANTE Y CASO PRÁCTICO

- 1.1. Sentencia de fecha 19 de septiembre del 2018, planteamiento de la Litis.
- 1.2. Contestación de demanda, excepciones y defensas
- 1.3. Valoración de las pruebas
- 1.4. Resolutivos

CAPÍTULO SEGUNDO

EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

- 2.1. El juicio ordinario civil de otorgamiento de escritura ¿qué es?, ¿cuál es la relevancia jurídica y social de la existencia de ésta acción civil?
- 2.2. Relevancia jurídica y social de la existencia de la acción de proforma.

CAPÍTULO TERCERO
EL ANALISIS DE LA SENTENCIA Y SU ELEMENTOS DE VALORACIÓN.

3.1. Contrato de compraventa privado de fecha 13 de agosto del 2012 y su valoración como prueba (análisis personal).

3.2. Legitimación Activa en la causa como condición de la acción pro forma del contrato de fecha 13 de agosto del 2012. (Análisis personal).

3.3. Análisis personal de la sentencia.

Conclusiones.....	76
Bibliografía.....	78
Anexo [sentencia de fecha 19 de septiembre del 2018].....	79

Introducción

El presente trabajo, es un análisis de la sentencia que fuera dictada en el Juzgado Civil del Poder Judicial del Estado de Querétaro en el año 2018, misma en la que se intentó la procedencia de la acción proforma, en donde se pretendió demandar a terceros que no eran propietarios la escrituración de un inmueble, por existir un contrato privado de compra venta y haberse liquidado el precio.

A nuestra consideración, es una sentencia relevante ~~ya que es el~~ resultado del estudio del Juzgador respecto de una acción importante dentro de nuestra legislación civil, como lo es el juicio ordinario civil ~~de pro forma~~ ya que, específicamente respecto la acción, se busca darle la forma legal debida a un acto que carece de ésta.

El objetivo también del estudio de la sentencia en comento es demostrar la importancia de la existencia de la acción de pro forma, ya que es un instrumento que brinda certeza y seguridad jurídica en donde sólo existe un documento privado que solo es oponible entre las partes.

Aunado a lo anterior, la sentencia que se analizará es bastante clara para demostrar la importancia y trascendencia de la acción proforma, pero sin descuidar los aspectos que se deben cubrir para que ésta acción proceda, ya que si bien la persona que crea que tenga un derecho la puede iniciar, no debe pasar por alto que debe de allegar al juzgador de los elementos que acredite la voluntad de la partes. Es decir, no basta iniciar la acción de proforma exhibiendo un contrato privado que no cumpla con las formalidades legales requeridas, sino que se requiere ~~además, el Juzgador deberá~~ de comprobar los elementos de procedibilidad de la acción, así como los elementos que le permitan al actor acreditar el interés jurídico.

Precisamente es lo interesante de la sentencia que más adelante analizaremos, ya que si bien, se intenta la acción pro forma respecto una compra venta privada que

carece de la formales exigida por la ley, lo cierto es que nos permite analizar no solo el sentido de la sentencia sino también los elementos que fueron tomados en cuenta para llegar a ese resultado y dejar en claro que no solo basta ejercer una acción por ejercerla sino de que debe pasara por el filtro de la comprobación para darnos un resultado que cumpla con los requisitos legales exigibles.

También se analizará entre otras cuestiones un elemento condicionante para que cualquier acción civil proceda, no solo la acción pro forma, estamos hablando de la legitimación activa que es estudiada de oficio en cualquier momento del juicio, ya que sin este elemento es imposible poder llegar a una sentencia favorable, pero más adelante se encontrará su definición y su estudio.

Por lo anterior, es que se considera que la sentencia que será analizada es rica no solo para el estudio de la acción que se intenta, sino que también sirve para abordar otros elementos que en cualquier otra acción también deben ser estudiados y que por ello su estudio trasciende en una forma de conocimiento general, al ser estudiado cada uno de sus elementos y no solo para el caso de estudio del presente trabajo.

CAPÍTULO PRIMERO
ASUNTO RELEVANTE Y CASO PRÁCTICO

1.1. SENTENCIA DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, PLANTEAMIENTO DE LA LITIS.

En este capítulo se planteará un caso práctico relevante de la acción civil de otorgamiento de escritura y firma, asunto que fue resuelto a través de sentencia de fecha diecinueve de septiembre del 2018, por el Juzgado Civil de este fuero jurisdiccional, misma que analizaremos.

Se hace necesario puntualizar las particularidades del asunto para que sea comprensible para el lector las actuaciones respectivas, las acciones emprendidas, las excepciones empleadas y sobre todo la valoración de la sentencia.

OBJETO DE LA LITIS: Inmueble en Querétaro
PROPIETARIOS Y/O TERCEROS INTERESADOS: Se trata de un legado específico en favor de cuatro personas (hermanos) que fue legado mediante un testamento público abierto, que aún no se han adjudicado el inmueble porque tiene una condición y esta es constituir un régimen de sociedad en condominio.
VENDEDOR Y / O DEMANDADO: Albacea y madre de los propietarios
COMPRADOR Y/O ACTOR: tercera persona que aduce tener la posesión derivada de la promesa de compraventa.
ACCIÓN: que se otorgue la escritura del inmueble en favor del comprador toda vez que éste supuestamente compró mediante el contrato privado de fecha trece de agosto del 2012 al albacea con consentimiento de la madre de los propietarios.

Dentro de los resultandos de la sentencia en comento se plantea que un sujeto que en adelante llamaremos comprador demandó en la vía ordinaria civil a otros sujetos que en adelante serán el vendedor, reclamando de estos las siguientes prestaciones:

A) La elevación a escritura pública del contrato de compraventa de fecha trece de agosto de 2012, celebrado entre las partes sobre el inmueble que se detalla en la declaración primera del contrato de promesa de compraventa.

B) La declaración vía judicial por parte de los demandados en el sentido de que el promovente tiene la plena posesión y dominio del bien inmueble en materia de esta controversia, por así haberlo determinado los hoy demandados.

C) La declaración judicial en el sentido de que la entrega y posesión del inmueble materia de este juicio se hizo en forma pacífica y con pleno conocimiento de todos y cada uno de los hermanos y ratificado por la compradora.

D) El pago de los gastos y costas que generar el presente negocio hasta su total solución.

El análisis de la sentencia que realizó el Juzgador se basó en los hechos y consideraciones de derechos que se precisaron en la demanda entre los cuales son los siguientes:

Que en fecha trece de agosto de 2012 se firmó el contrato de promesa de compraventa en el cual se especificaron tanto las declaraciones como las cláusulas para el cumplimiento de las obligaciones a las que se comprometieron las partes, uno de ellos a comprar y otro a vender, en el mencionado contrato, el vendedor firmó supuestamente en representación de sus hermanos y de su señora madre, avalando la

operación con la firma de unos supuestos recibos de pago que se anexaron a la demanda. Es importante puntualizar que la persona que da la autorización para vender, no es propietaria del inmueble.

Que a la fecha de presentación de la demanda ya se encontraba liquidado el precio del inmueble con lo cual el actor pretendió justificar con los recibos que anexo a su demanda, además de señalar que requirió en diversas ocasiones el cumplimiento del mismo, es decir que solicitó a los demandados en reiteradas ocasiones que acudieran ante notario para que se tirara la escritura correspondiente a esta operación y liquidar la misma ante dicho fedatario, señalando que los supuestos vendedores se negaron en las diversas ocasiones a darle cumplimiento

Así las cosas tenemos que la accionante reclama el cumplimiento por parte de la demandada del contrato de compraventa que dice haber celebrado con dicha parte el trece de agosto de 2012 dos mil doce, manifestando en ese sentido que el demandado celebró el mencionado contrato en presentación de sus hermanos y de su señora madre, y que ésta dio su consentimiento para que se celebrara; cumplimiento que consiste en esencia en el otorgamiento en escritura pública del mencionado contrato, pactado en la cláusula cuarta del referido acuerdo de voluntades.

Así las cosas, tenemos en esencia que existe un objeto determinado que es el inmueble del cual la actora reclama la escrituración del mismo ya que supuestamente realizó el pago del mismo.

Por lo que nuestra legislación adjetiva civil establece que para la protección de un derecho primero debe acreditarse los elementos para comprobar que en efecto se es titular del mismo, mismos que serán analizados más adelante.

1.2. LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA, EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Una vez que se emplazó a la parte demanda, en auto de fecha siete de octubre de 2016, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados, se procedió al estudio de los presupuestos procesales, se abrió el juicio a su fase probatoria y en auto de fecha diecisiete de enero de 2017 declaró el juicio en su fase de alegatos.

Así las cosas, en auto de fecha dos de marzo se citó a las partes a oír sentencia definitiva correspondiente, sin embargo, mediante auto de fecha quince de marzo de 2017 el juez determinó como medida para mejor proveer, que el actor "...(...)...señalara el nombre y domicilio de los legatarios a efecto de poderlos llamar a juicio ya que según lo que expuso en su escrito inicial de demanda éste firmo en representación de éstos en el contrato de compraventa de fecha 13 de agosto de 2012, debiendo en su caso también indicar que si este contaba con el documento respectivo que les permitiera realizar el acto a nombre de los legatarios y de ser así, debería exhibirlo, así como la escritura donde justifica la propiedad del inmueble a nombre de los vendedores, por ello con el fin de no transgredir los derechos de estos y en su caso de terceros, ordeno se exhibiera además un certificado de propiedad del inmueble a nombre de los vendedores, lo cual se emitió como una medida para mejor proveer".¹

A través del escrito de fecha de quince de mayo de 2017 el actor pretendió dar cumplimiento al requerimiento antes descrito, por lo que a través del acuerdo de fecha dieciséis de mayo de 2017 el Juez señaló que no se tenía por cumplido el requerimiento a través del cual se le previno que justificara que los vendedores contarán con la facultad de poder vender los derechos de propiedad de los legatarios, ya que la copia certificada que exhibió del testamento público abierto, no era el documento idóneo para ese fin como erróneamente lo pretendió hacer, pues éste no contiene otra cosa que la voluntad del testador y que dicho sea de paso, ni siquiera demostró que ya se hubiera

¹ Juicio Proforma, [2019]

llevado a cabo el juicio testamentario correspondiente, para efecto de que los legatarios adquirieran la propiedad del bien que les fue legado y que sobre dicho bien, los vendedores solo tiene el carácter de albacea, el cual no les da facultades de dominio sobre los bienes de la herencia tal y como lo prevén los artículos 1597, 1598 y 1599 del Código Civil.

Por lo que derivado de las medidas para mejor proveer los legatarios fueron emplazadas en su calidad de terceros interesados, toda vez que adujeron tener los derechos de propiedad sobre el inmueble en cuestión, lo cual supuestamente se corroboraba con el testamento público abierto exhibido por el actor, el cual a la letra señala lo siguiente:

*“Que como un legado específico instituye a favor de sus hijos *****
*****,
***** Y *****
***** de apellidos
***** legado se forma con la propiedad del terreno y construcciones
marcadas con el número ***** de la calle *****

***** que perteneció el ejido del ***** de este Municipio de
Querétaro... (...).”*

Así las cosas, los legatarios comparecieron a juicio contestando en tiempo y forma a la demanda entablada en contra de los vendedores, como terceras interesadas ya que no se les atribuyó acto alguno; sin embargo, al tratarse de un inmueble dejado en legado a éstos tenían un legítimo interés por defender legalmente el mismo, esto en apoyo a la siguiente tesis:

LEGATARIOS, ACCIONES DE LOS.

El albacea, que por regla general es el representante de la sucesión y de los herederos, no tiene tal poder respecto a los legatarios, y estos últimos tienen derecho

para ejercitar las defensas que correspondan a los bienes legados, aun para acudir al juicio de garantías, cuando exista un acto que pueda perjudicar dichos bienes, disminuyendo sus productos o haciéndolos desaparecer. En estos casos, los legatarios tienen todos los derechos para ejercitar sus acciones ante los tribunales y defender sus derechos personales de legatarios.²

Los legatarios argumentaron que contaban con la legitimación suficiente para dar contestación a la demanda entablada por el actor y opusieron en contra de éste la falta de legitimación activa y pasiva. La legitimación activa y pasiva son elementos procesales necesarios para ejercer la acción y que en la Litis analizada los legatarios señalaron que no le asistía el derecho al actor para demandar al vendedor y mucho menos a los legatarios el cumplimiento de un contrato que aquellos no habían firmado ni consentido y del cual ni siquiera tenían conocimiento alegando que lo firmó con terceros que no contaban con facultades para enajenarlo, que además no aportó ningún elemento de prueba que determinara su intervención en dicho acto y que por ello se actualizaba la falta de legitimación activa y pasiva.

Señalaron también los legatarios que el albacea o el supuesto vendedor del inmueble al que alude el actor, no era parte de los legatarios, ni su representante legal, ni contaba con legitimación sobre dicho inmueble aunado a que el actor exhibió como documento base de su acción un documento que por sus propios vicios es nulo en su totalidad, argumentando que dicho documento carecía de sustento jurídico por lo cual no puede surgir a la vida jurídica, toda vez que fue realizado por persona que carecía de legitimación para otorgarlo y que además es notoria la mala fe con la que supuestamente se realizó el contrato de promesa de compraventa.

² Tesis C.J./3, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Quinta Época, T. LXXVI, p. 5448.

Por lo que los legatarios solicitaron al Juzgador se declarara la nulidad del contrato de promesa de compraventa del inmueble que exhibió el actor como base de su acción proforma, toda vez que a su consideración es un acto nulo de pleno derecho toda vez que no fue firmado por persona que tuviera las facultades para vender como lo fue el vendedor.

DOCUMENTALES OFERTADAS EN JUICIO

- 1.-Copia certificada de escritura pública ***** del inmueble materia de la Litis.
- 2.- Certificado de libertad de gravamen respecto al inmueble materia de la Litis.
- 3.- Copia certificada del testamento público abierto en donde se constituye el legado materia de la Litis en favor de los cuatro legatarios y señalan albacea (quien tiene el carácter de vendedor del inmueble que nos ocupa).
- 4.- Acta de defunción del sujeto que otorgó testamento público abierto.
- 5.- Copia certificada de la escritura ***** se trata de radicación parcial del trámite extrajudicial de la sucesión testamentaria donde tanto los herederos y legatarios aceptaron la herencia y el legado respectivamente; y se designó albacea.
- 6.- Documento de fecha 14 de agosto del 2012 firmado supuestamente por los demandados sin intervención del actor, ni de los legatarios, consistente en una terminación del contrato de arrendamiento que supuestamente existía sobre el inmueble materia de la Litis.

1.3. VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS DENTRO DE LA SENTENCIA DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

De las documentales ofertadas en juicio se les concedió valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo 424 de la Ley Adjetiva Civil del estado de Querétaro, dada su naturaleza pública para tener por cierta su existencia y contenido.

Sin embargo resultaron insuficientes para demostrar que el albacea o los vendedores contaran con las facultades legales para representar a los legatarios y que el inmueble objeto de la compraventa fuese propiedad de quien aparece como vendedores o como promitentes vendedores en el contrato base de la acción, en razón de que si bien se demostró que el inmueble de que se trata fue propiedad del finad, pues este ya falleció, lo que implica que los derechos y obligaciones no se extinguen con la muerte, como es el derecho real de propiedad, pasan a formar parte de la herencia, misma que sucederá a sus herederos a través de la figura de la sucesión legítima o testamentaria, según sea el caso.

En este caso, si bien existe un testamento público abierto y en el cual aparece como heredera universal *la vendedora* en relación al usufructo vitalicio de los bienes que integran el acervo hereditario, así como el *vendedor o demandado* de la nuda propiedad de todos los bienes que integran el acervo hereditario, también es verdad que el testador excluyó expresamente el legado que constituyó en favor de los legatarios ubicado en la ciudad de Querétaro, inmueble que ha dicho del actor o comprador fue objeto del contrato de compraventa a qué alude, mismo que se adjudicaría a los legatarios una vez que se obtuviere la constitución de un régimen de propiedad en condominio, en los términos señalados por el testador.

De lo cual se obtiene que el vendedor o demandado carece de facultades para representar a los legatarios en la celebración del contrato de compraventa base de la acción, ya que ello no se desprende de los documentos que allegó al proceso.

Así mismo se obtiene que los vendedores o los demandados carecen de facultades para enajenar el inmueble que conforma el legado instituido en favor de los legatarios, ya si bien los vendedores y/o demandados son herederos universales de los

bienes que integran al acervo hereditario en los términos señalados en el testamento, fue voluntad del testador excluir el legado que instituyó en el mismo testamento en favor de sus otros hijos.

No obstante que en el testamento público abierto que se aportó a proceso los vendedores y/ o demandados únicamente tiene el carácter de albacea de la sucesión, y que éste haya aceptado el cargo ya que ello únicamente le otorga las facultades de representación de la sucesión testamentaria, de conformidad con el artículo 1584 del Código Civil del estado de Querétaro, más no así de los herederos y menos los legatarios, y sin que ellos le faculte a celebrar actos de dominio en relación a los bienes que conforman la masa hereditaria sin el consentimiento de todos los herederos.

Máxime que respecto del bien inmueble sobre el que versa el contrato base de la acción, y que fue propiedad del testador como ya se indicó conforma un legado lo que implica que éstos adquieren la propiedad de la cosa legada de conformidad al artículo 1322 del Código Civil del estado de Querétaro, sin que pase desapercibido que el bien mencionado aún no ha sido adjudicado a favor de los legatarios, ya que no se aportaron a juicio elementos de prueba que demuestren dicha adjudicación, únicamente se aportaron a juicio documentos que demuestran que la sucesión se realizó en la primera sección.

Robustece lo anterior el criterio siguiente:

LEGADOS DE COSA ESPECÍFICA Y DETERMINADA. SITUACIÓN DE LOS LEGATARIOS EN CASO DE QUE LA HERENCIA SE DISTRIBUYA EN LEGADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Para fijar el correcto alcance del artículo 1286 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que cuando toda la herencia se distribuya en legados los legatarios serán considerados como herederos, es preciso atender a los diversos artículos 1285 y 1411 del mismo ordenamiento, que prevén, respectivamente, que el legatario adquiere a título particular y no tiene más

cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos, y que si toda la herencia se distribuye en legados se prorratarán las deudas y gravámenes de ella entre todos los partícipes, en proporción de sus cuotas. Conforme a lo anterior, debe entenderse que aunque la primera de las indicadas disposiciones considera a los legatarios como herederos, cuando toda la herencia se ha distribuido en legados, ello sólo quiere decir que a diferencia de la situación en que concurren herederos y legatarios, en la que estos últimos no asumen la responsabilidad del pasivo hereditario, que recae en los herederos, para el caso de no existir estos últimos, sino únicamente legatarios, y a fin de que se responda de las deudas de la herencia, se equipara a tales legatarios con los herederos, lo cual no significa que los legados, siendo de cosa específica y determinada, pierdan en dicha situación su naturaleza para convertirse en legados de cosa indeterminada, con la consecuencia de requerir de una partición que los individualice y de la representación de un albacea que defienda los bienes legados, como si se tratase de un estado de indivisión de los bienes hereditarios, cosa que carece de justificación.³

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 240/2014. María Gabriela Pons Hinojosa. 11 de noviembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: Rosa Elena Rojas Soto.

³ Tesis |.8° C.21C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t III, febrero del 2015, p. 2758.

LEGATARIOS, NO CORRESPONDE AL ALBACEA SU REPRESENTACION EN JUICIO.

El albacea es simple poseedor derivado respecto de los legados específicos, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 791 del Código Civil del Distrito Federal, a diferencia de lo que, para los herederos, establece el artículo 1704 del mismo código. En tal virtud, por el emplazamiento hecho al albacea, el legatario no queda legitimado pasivamente en la causa, ni puede entenderse que haya sido citado al juicio. Por otra parte, transmitiéndose la propiedad de los legados específicos desde la muerte del autor de la herencia, la sucesión no es propietaria de los mismos, y la facultad que tiene el albacea para representar a la copropiedad hereditaria, no puede servir de base para que se siga un juicio que afecte los bienes, materia de un legado específico, emplazando únicamente al albacea, sino que los legatarios deben ser oídos y vencidos en la contienda judicial, para que puedan ser privados de sus derechos.

Amparo civil en revisión 1814/46. García González Encarnación. 29 de julio de 1946. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. Ponente: Emilio Pardo Aspe.⁴

Por consiguiente, si el contrato base de la acción se celebró el trece de agosto de 2012, y este sustituyó uno que se había celebrado el 15 de mayo de 2018, esto es, se celebró después de la muerte de quien en vida fuera el propietario del inmueble objeto de la compraventa y que además los supuestos vendedores señalaron actuaron, en representación de los legatarios pero sin demostrar la representación con la que se ostentaron, por lo que se pone en evidencia que el supuesto contrato fue firmado por

⁴ Tesis, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Quinta Época, t. LXXXIX, abril del 200, p. 2578.

personas que de acuerdo a los documentos que se llegaron al proceso y que se justipreciaron en la resolución, carecen de facultades para enajenar el inmueble de que se trata; por tanto, si ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, de conformidad con el artículo 2155 del Código Civil del estado de Querétaro⁵, se concluye que el acto plasmado en el contrato fundatorio de la acción es una venta de cosa ajena, la cual, por disposición expresa del numeral 2156 del mismo ordenamiento legal, es nula, sin que sea posible considerar que pueda ser revalidado en los términos que indica el artículo 2157⁶ del mismo ordenamiento legal, ya que no se aportó a juicio medio de prueba alguna que demuestre que quienes aparecen como vendedores en el contrato basal hubieren adquirido la propiedad de dicho bien inmueble.

Aunado a que no se demostró de manera alguna, que todos los legatarios hubieran autorizado dicha venta, pues si bien algunos legatarios omitieron contestar la demanda entablada en su contra, y por tanto, de conformidad con el artículo 421 del mismo ordenamiento legal; y en este caso, de los documentos exhibidos a juicio se desprende que el albacea carece de facultades de representación respecto de los legatarios y que tampoco cuenta con facultades para enajenar el bien inmueble de que se trata.

Tampoco pasa inadvertido que, en virtud de que dos de las legatarias omitieron asistir al desahogo de la prueba confesional a su cargo, por lo que se les declaró confesas de las posiciones calificadas de legales, esto es, se les declaró confesas de que conocen al ahora actor, que son legatarias y no herederas universales, que saben que la compraventa fue realizada por el albacea y su madre en representación de ellas, confesión a la que se le concede valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 327, 412 y 421 de la ley adjetiva civil local, sin embargo, la referida confesión ficta es ineficaz para demostrar los extremos que el actor pretende, esto es que el

⁵ CCQ. Art2155

⁶ IDEM Art.2157

albacea contara con las facultades para representar a los legatarios, ya que lo único que los legatarios confesaron fictamente, es que saben que el albacea celebró contrato en su representación, más no que ellas hubieren estado de acuerdo en que la venta se realizara ni que le hubieran concedido al albacea facultades de representación.

No obsta a lo anterior que los demandados o vendedores hayan omitido contestar la demanda entablada en su contra, y por tanto, de conformidad con el artículo 269⁷ de la ley adjetiva civil local, se presuman ciertos los hechos que se les imputan, pues en este caso, lo que se les imputa en los hechos de la demandad, es que el primero dio su consentimiento pleno para ello; sin embargo, tal presunción es ineficaz en la causa que nos ocupa, dado que, si bien los demandados celebraron el contrato de compraventa base de la acción, ello fue sin contar con facultades de representación respecto de los legatarios del bien, y sin contar con el derecho de propiedad respecto del referido bien inmueble.

En virtud de lo anterior, no queda más que declarar que tanto la objeción de documento como las excepciones de falta de acción y derecho, sine actione agis y nulidad absoluta opuestas por los legatarios, son procedentes, y por tanto, el documento que se analiza carece del valor probatorio que el accionante pretende, de conformidad con los artículos 347 y 426 de la Ley Adjetiva Civil, aplicados a contrario sensu.

No pasa inadvertido que el actor aportó al proceso en calidad de superveniente, la documental privada, consistente en un escrito fechado el 14 catorce de agosto de 2012, que suscriben los demandados respecto a la cual, se concedió vista a la parte demandada, quien se opuso a que la prueba sea considerada con el carácter con el que se ofrece.

⁷ IBIDEM. Art. 269

Así las cosas, tenemos que la parte actora exhibe la documental referida en calidad de superveniente, porque bajo protesta de decir verdad manifiesta no haber tenido conocimiento de su existencia; a lo cual, tenemos que la documental en estudio si detenta el carácter de superveniente, en virtud de que si bien tiene fecha anterior a los escritos de demanda y contestación, también es verdad que el actor la ofrece bajo protesta de decir verdad y es creíble que no supiera de su existencia porque en la misma no se advierte su intervención; por lo que se considera que reúne los requisitos establecidos en el artículo 97 en relación al 306 de la ley adjetiva civil, para las documentales supervenientes; por tanto, no le asiste razón a las legatarias en su oposición.

En tal tesitura, al referido documento se le concede valor probatorio pleno, en cuanto a su existencia, en razón de que si bien fue objetado por las legatarias, en cuanto a su autenticidad fueron omisas en aportar a juicio medio de prueba alguno, oportuno e idóneo que demostrara su objeción, siendo que la carga de la prueba en cuanto a demostrar su objeción les corresponde, de conformidad con los artículos 279⁸ y 280⁹ de la ley adjetiva civil local, además de que los demandados no lo objetaron, por lo que el documento surte efectos en su contra en términos del numeral 347¹⁰ de la ley adjetiva civil local, sin embargo el referido documento carece del alcance probatorio que la parte actora pretende pues es expedido únicamente por tres de los demandados, siendo que el análisis realizado en los párrafos que anteceden, se desprende que dos de ellos carecen de facultades para enajenar el bien inmueble de que se trata; asimismo, quedó en evidencia que el primero de ellos carece de facultades de representación respecto a los legatarios, y finalmente, si bien uno de ellos es legatario del bien inmueble que el actor señala en su escrito de demanda, también son legatarios del mismo los tres hermanos, de quienes no se advierte manifestación de voluntad alguna en la expedición del documento que se analiza.

⁸ CCQ. Art. 279

⁹ IDEM. Art. 280

¹⁰ IBIDEM Art. 347

Por tanto, no se demuestra el primer elemento de la acción ejercitada.

Sin que sea necesario entrar al estudio de los demás elementos de la acción ni de los medios de prueba ofrecidos por las partes para demostrarlos y desvirtuarlos, respectivamente, ni de las demás excepciones y defensas, por considerarse ocioso, porque cualquiera que fuere su resultado, sin la demostración de que el contrato base de la acción se celebró por las personas autorizadas para enajenar el bien inmueble que fue objeto material del mismo, la acción no puede prosperar, puesto que se demanda el cumplimiento de tal acuerdo de voluntades, en su cláusula cuarta.

Consecuentemente, con fundamento legal en los artículos 1^a, 279 y 280¹¹ de la ley adjetiva civil, aplicados a contrario sensu, se absuelve a los demandados de todas las prestaciones que se les reclamaron en juicio.

Esto es así porque el ejercicio de la acción supone la existencia de un derecho, que solo podrá ser tutelado por el órgano jurisdiccional si ante el queda demostrado; por tanto, si dichos requisitos no se comprueban por cualquier medio, la acción debe declararse improcedente ya que, además de ser de orden público el cumplimiento de los requisitos exigidos para su ejercicio, el juzgador debe analizarlos aun de oficio.

Finalmente considerando que la parte actora no demostró los extremos de su acción; mientras que los legatarios demostraron excepciones y defensas; y los demandados omitieron contestar la demanda entablada en su contra; ~~entonces~~, de

¹¹ IDEM

conformidad con el artículo 136¹² párrafos tercero y cuarto de la ley adjetiva civil local, se ordena a la parte actora el pago de los gastos y costas erogados por las legatarias.

1.4. RESOLUTIVOS DE LA SENTENCIA DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

La sentencia de fecha diecinueve de septiembre del dos mil dieciocho resolvió en sus resolutivos que la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción principal; mientras que las demandadas demostraron excepciones y defensas, y la parte demandada y los demandados omitieron contestar la demanda entablada en su contra. En consecuencia se absolvió a los demandados de todas las prestaciones y se condenó a la parte actora al pago de gastos y costas.

El Juzgador allegado de los medios de prueba que fueron ofertados se percató que los supuestos vendedores carecían de facultades para representar a los legatarios.

Así también señaló que respecto del bien inmueble sobre el que versa el contrato base de la acción y que fuera propiedad del testador, se indicó que éste conformó un legado en favor de los cuatro legatarios, lo que implica que estos adquieren la propiedad de la cosa legada desde la muerte del testador, de conformidad con el artículo 1322 del Código Civil, sin que padezca desapercibido que el mencionado bien aún no se adjudica.

LEGADOS DE COSA ESPECÍFICA Y DETERMINADA. EL LEGATARIO ADQUIERE SU PROPIEDAD DESDE LA MUERTE DEL TESTADOR, POR LO QUE DEJA DE FORMAR PARTE DEL HABER HEREDITARIO Y NO SE ENCUENTRA BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE LA ALBACEA. (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL)El artículo 1429 del Código Civil

¹² CCQ. Art 136

para el Distrito Federal establece: "Cuando el legado es de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquél muere y hace suyos los frutos pendientes y futuros, a no ser que el testador haya dispuesto otra cosa.", de lo que se sigue que si el legado es en especie no puede considerarse parte del haber hereditario, debiendo corresponder su uso, goce, disfrute y disposición (como elementos de la propiedad adquirida) al legatario o legatarios respectivos y, por tanto, no se encuentra bajo la administración del albacea. **(TESIS: I.14o.C.58 C)**

Así pues el Juzgador consideró que el contrato base de la acción se celebró con el albacea de la sucesión y que si bien los legatarios no se habían adjudicado el inmueble materia de la litis, ello no implicaba que conforme a la legislación civil con la simple muerte del testador se consolidaban en ellos los derechos de propiedad del inmueble, además de que el albacea no tenía las facultades para disponer del inmueble por carecer de las facultades; por lo tanto si ninguno puede vender lo que no es de su propiedad, de conformidad al artículo 2155 del Código Civil del Estado de Querétaro por eso concluye el Juzgador que el acto plasmado en el contrato fundatorio de la acción es una venta de cosa ajena, que por disposición expresa del numeral 2156 del mismo ordenamiento legal, es nula, sin que sea posible considerar que se ha revalidado en los términos del artículo 2157 del mismo ordenamiento legal, ya que no se aportó a juicio medio de prueba alguno que demuestra que quienes aparecen como vendedores en el contrato basal hubieren adquirido la propiedad del inmueble.

Por lo que fue declarado que resultó procedentes la objeción de los documentos como excepciones de falta de acción y derecho, sine actione agis y nulidad absoluta, opuestas por los legatarios y por tanto, el documento que se analizó careció de valor probatorio de conformidad con los artículos 347¹³ y 426¹⁴ de la Ley adjetiva civil, aplicados a contrario sensu.

¹³ CCQ. Art.347

Por lo anterior, el ejercicio de la acción supone la existencia de un derecho, que sólo podrá ser tutelado por el órgano jurisdiccional si ante él queda demostrado; por lo que, si dichos requisitos no se comprueban por cualquier medio, la acción debe declararse improcedente, ya que además de ser de orden público el cumplimiento de los requisitos exigidos para su ejercicio, el juzgador debe de analizarlos aún de oficio.

Finalmente y considerando que para el juzgador no se acreditaron los extremos de la acción y si se acreditaron los extremos de las excepciones y defensas, es que de conformidad al artículo 136 párrafos tercero y cuarto de la ley adjetiva civil, se condenó a la parte actora al pago de los gastos y costas erogados por los legatarios.

Más adelante entraremos al estudio de los elementos que tomó en cuenta el Juzgador para dictar la sentencia, así como la valoración de las pruebas que llevó a cabo, de igual forma se analizará de manera más específica la acción intentada.

Dirección General de Bibliotecas de la UAQ

CAPITULO SEGUNDO

2.1. ELEMENTOS DE PROCEDIBILIDAD DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA

Para que cualquier acción proceda en juicio es necesario cumplir con ciertos elementos que la misma ley dispone para ello, mismos que en este capítulo estudiaremos de manera concreta respecto a la acción que nos ocupa, para lo cual iniciaremos analizando lo siguiente:

El artículo 1713 del Código Civil vigente para el Estado de Querétaro establece:

“Artículo 1713. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”

De lo anterior se entiende que encontrándonos en el supuesto en el cual el contrato de compraventa que es signado por las partes al no contar con todas las formas legales para su validez colocaría a la parte que ha cumplido cabalmente con su obligación en un estado de indefensión al no poder exigir de la otra el cumplimiento a las obligaciones a las que expresamente se obligó situación que colocaría en un completo estado de indefensión a la parte que cumpliera cabalmente con su obligación.

Lo cual le causaría un perjuicio a la esfera jurídica del titular de dicho derecho y es precisamente esa situación la que se ve subsanada al poder iniciar una acción como lo es el juicio de proforma y/o de otorgamiento de escritura, lo anterior para poder garantizar el debido cumplimiento, dándole al contrato de compraventa la forma legal que se requiere para obtener el resultado que se busca el cual en el caso en concreto

será la elevación a escritura pública de un contrato de compraventa que no se ha podido formalizar.

Tendiendo claro lo anterior nos enfocaremos en analizar los elementos de procedibilidad que se requieren para poder iniciar la acción proforma o el juicio de otorgamiento de escritura.

ELEMENTOS DE PROCEDIBILIDAD

Los elementos de procedibilidad que debemos acreditar para que pueda prosperar la acción proforma los encontramos en los siguientes:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA) (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO) La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública. (**TESIS: XVII.26 C**)

Del análisis de la tesis que se cita observamos que para iniciar la acción civil de otorgamiento de escritura pública y/o acción proforma se requieren cumplir los elementos siguientes:

1. **La voluntad** definida esta por el Diccionario de la Real Academia Española como:

- a). Facultad de decidir y ordenar la propia conducta.
- b). Consentimiento, asentimiento, aquiescencia.
- C). Libre albedrío o libre determinación.

Lo cual se traduce en el consentimiento como la exteriorización de la manifestación de la voluntad, con el objeto de producir consecuencias jurídicas, ya sea que se desprendan de la ley o del contenido de un contrato o convenio.

Nos dice Manuel Bejarano, el consentimiento es el acuerdo de voluntades que debe existir entre dos o más personas y que implica la existencia de un interés jurídico. (MANUEL, 2008)

2. **De manera fehaciente:** que no exista lugar a dudas para el juzgador la voluntad de ninguna de las partes, la cual jurídicamente hablando se entiende como el consentimiento de forma expresa manifestándose de forma verbal, por escrito o por signos inequívocos lo que se resumiría en un contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa en el que las partes se obliguen recíprocamente para llevar acabo de manera formal la operación.

3. **Del contrato** que el contrato celebrado por las partes cumpla con los **elementos esenciales** para su validez los cuales conforme al artículo 1673 del Código Civil para el Estado de Querétaro el cual establece que son los siguientes:

Artículo 1673. Para la existencia del contrato se requiere:

- Consentimiento; y
- Objeto que pueda ser materia del contrato

El consentimiento que se resume como la voluntad de las partes para llevar a cabo la compraventa lo cual analizamos en el punto 1, y el objeto materia del contrato.

El objeto visto desde el elemento de existencia, se refiere a que esté presente materialmente, físicamente, es decir, que pudiere ser tangible y que las partes convenientes puedan actualizarlo para transferirlo, modificarlo o extinguirlo.

Teniendo como requisitos:

1. Que debe ser comerciable, es decir no esté fuera del comercio humano.
2. Debe ser determinado, la cosa sobre la que versa el objeto debe ser determinada, a lo menos, en cuanto a su género, si el objeto no está determinado en la forma exigida por la ley, no hay objeto ni obligación.
3. Debe ser lícito, es decir no debe ser contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres.

Para el tema que nos ocupa hablamos específicamente de un contrato de compraventa mismo que cuenta con elementos propios para su validez como lo son los establecidos en el Código Civil vigente para el Estado de Querétaro preceptos legales que cito a continuación:

Artículo 2134. *“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.*

Artículo 2135. *“Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.*

Tenemos entonces que el contrato de compraventa además de los elementos que deben contener todos los contratos requiere también de otros elementos para que este pueda considerarse apegado a derecho.

Se requiere la propiedad de una cosa (objeto) para que esta sea transferida a una persona que pague un precio cierto y en dinero.

Iniciaremos por tener la certeza que el contrato se está llevando a cabo con la persona que tiene facultades para hacerlo, esto es el legítimo propietario de la cosa que se va adquirir misma que es materia del contrato, entendiendo materia como objeto mismo que ya estudiamos con anterioridad.

Teniendo entonces el objeto materia del contrato las partes pactaran un precio cierto y en dinero, así como la manera en que este habrá de cubrirse, estando entonces frente a una obligación conjuntiva en la cual ambas partes deberán dar cabal cumplimiento a su obligación para poder perfeccionar el contrato.

Si el contrato de compraventa no cuenta con alguna de las formalidades que se requieren, pero se cumplen los elementos de procedibilidad que hemos estudiando en el presente capítulo estamos en posibilidad de ejercer la acción pro forma para poder

obtener el cumplimiento forzoso de la obligación lo cual se reduciría en una sentencia favorable para el formal otorgamiento de la escritura en favor del comprador.

2.2 RELEVANCIA JURÍDICA Y SOCIAL DE LA EXISTENCIA DE LA ACCIÓN PRO FORMA

Clásicamente a las obligaciones se las ha ubicado en tres grandes sectores según la prestación a efectuar: dar, hacer o no hacer. Una diferencia esencial entre una prestación de dar y una de hacer es que en la primera, regularmente, el bien a entregar preexiste a la obligación; mientras que en las segundas el bien no preexiste sino que hay que elaborarlo para luego, obviamente, entregarlo. Pero la esencia de la prestación en este último caso está en elaborar antes que en el dar.¹⁵

Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública nos encontramos ante una obligación cuya prestación es de hacer. Y lo que se tiene que hacer o elaborar es la escritura pública que sustente al acto jurídico ya preexistente que se quiere documentar de modo oficial o público, para gozar con algo más de certeza o seguridad jurídica.¹⁶

Por lo que se genera un derecho subjetivo de carácter personal, para el caso de que falte un requisito formal en el contrato y que es necesario subsanarlo por la vía legal a través del procedimiento que se establece en cada uno de los Códigos civiles estatales.

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. CARECE DE INTERÉS JURÍDICO QUIEN SE OSTENTA COMO PERSONA EXTRAÑA AL JUICIO DE ORIGEN, SI EN ÉSTE SE EJERCIÓ DICHA ACCIÓN PERSONAL Y EL

¹⁵ Tantaleán, Reynaldo, Anotaciones sobre el Otorgamiento de Escritura Pública, México, LIBERTAD, 2014, P. 7
ANOTACIONES SOBRE EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA COMENTARIOS A LA CASACIÓN 3643-2011-LA
LIBERTAD Reynaldo Mario Tantaleán Odar, 01/10/2014; México; Página 7

¹⁶ IDEM p. 14

QUEJOSO AFIRMA TENER LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN SU CALIDAD DE COMODATARIO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)

La acción personal de otorgamiento y firma de escritura, por ser de naturaleza personal, se ejerce con el objeto de que la parte demandada otorgue al actor, la escritura del inmueble materia del contrato de compraventa respectivo, por lo que el objeto del juicio sólo involucra a las partes de ese acuerdo de voluntades y la sentencia que ahí se dicte surte efectos exclusivamente entre ellas, sin afectar a quien resulte ajeno al contrato. En ese sentido, la resolución que se dicte en la controversia de mérito no causa perjuicio a terceros porque, al no ser parte en la relación jurídica materia del litigio, no puede surgir alguna obligación a su cargo ni privársele de un derecho, con motivo de la condena atinente. De ahí que no exista razón legal para que se llame a juicio a un tercero ajeno a la controversia de otorgamiento y firma de escritura, porque la resolución que en él se dicte, no le afecta algún derecho sustantivo protegido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, por tanto, carece de interés jurídico porque es ajeno al acuerdo de voluntades relativo, pues los efectos de la sentencia se limitan al derecho del actor a que se le otorgue la escritura. Consecuentemente, no basta acreditar la posesión del inmueble, sino que ésta resienta una afectación con la tramitación del juicio de origen, lo que no se actualiza en virtud de que lo que se dilucida en el juicio natural es una acción personal de otorgamiento y firma de escritura, que sólo afecta a las partes que en él intervienen, además de que la ejecución de ninguna manera afecta la posesión que tiene el quejoso, porque el desposeimiento no forma parte de las prestaciones reclamadas. Así, lo resuelto no prejuzga sobre sus derechos posesorios, pues nada se resuelve al respecto y, en su caso, tendrá la oportunidad de hacerlos valer, una vez que en virtud de algún procedimiento se ordene la entrega del inmueble que defiende en su calidad de comodatario. En este sentido, no tiene por qué llamársele al juicio de otorgamiento y firma de escritura. (**TESIS: I.12o.C.146 C (10ª)**)

Dicho de otro modo, el ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al Demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio y colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez.

La acción referida como ya lo hemos señalado tiene sustento en el artículo 1713 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Artículo 1713. *“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.*

Este artículo protege los ideales de equidad y justicia, pues si la voluntad ha sido manifestada por los contratantes, aunque no se hayan entregado los objetos materiales del contrato, éste produce provisionalmente sus efectos, da derecho a satisfacer los requisitos de formalidad establecidos por la ley y evita invalidez, es decir, que la sanción vaya más allá del derecho que se protege.¹⁷

Al otorgarse un contrato en la forma establecida por la ley, puede ser convalidado mediante el otorgamiento del documento con las formalidades proscritas. El artículo referido faculta a cualquiera de las partes, si el consentimiento consta de manera

¹⁷ Del Castillo Fernando, *la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa y la acción pro forma*; Revista Mexicana de Derecho; MÉXICO, 2008, pág. 14

fehaciente, a exigir se le dé la forma legal. El código de esta manera, establece la ACCIÓN PRO FORMA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

La expresión del consentimiento: LA FORMA

La forma constituye el vehículo mediante el cual el acuerdo de voluntades se exterioriza y es percibido por los demás; sin contenido, la forma no transmite nada. Dicho de este modo, un acto o negocio jurídico posee una forma y un contenido. Citando al autor de los Mozos ¹⁸, la forma es cómo es el negocio y cómo se presenta ante los demás en la vida de relación (figura exterior) y el contenido es lo que es el negocio, la parte intrínseca, su supuesto de hecho interior que representan de forma conjunta «fórmula e idea, palabra y significado».

En los sistemas de contratación existen ordenamientos jurídicos que exigen que los contratos deban realizarse bajo determinadas pautas, previamente tasadas por la ley so pena de nulidad, y otros sistemas menos formalistas que solamente incluyen exigencias formales respecto a determinados extremos probatorios o para perfeccionar algunas figuras que por su importancia requieren reglas superiores ¹⁹. En nuestro ordenamiento jurídico se toma en cuenta ambas clases de formas conforme a lo siguiente: primero, existe una forma libre, que es cualquier modalidad de exteriorización del acuerdo (verbal o escrito, por señas, por un gesto simbólico, ritos, etc.), y segundo, una forma impuesta (llamada formalidad), que es excepcional, exigida por las partes o por la ley bajo pena de no tomarse en cuenta o de nulidad.²⁰

Resulta innegable que la formalidad favorece la reflexión e impide que las partes se obliguen sin mayor premeditación. Asimismo, esta aumenta la claridad y precisión de la declaración contractual, así como tiende a cuidar la seguridad jurídica en un mundo en el que las relaciones jurídicas se han hecho tan múltiples y complejas que se siente necesidad de ponerles orden, da certeza al acto al dotar a la declaración de un medio

¹⁸ De los Mozos, José Luis. El negocio jurídico (estudios de derecho civil). Madrid: Montecorvo, 1987, p. 387.

¹⁹ Concepción Rodríguez y José Luis. Derecho de contratos. 2003, El otorgamiento de escritura pública, Barcelona: Bosch, p. 31

duradero de reconocimiento, el contrato puede ser objeto de prueba con toda facilidad, tiene un efecto psicológico que consiste en la sensación que experimentan los contratantes de quedar especialmente obligados, facilita el control oficial, especialmente en materia tributaria, entre otras ventajas.²¹

Con base en lo anterior, tenemos que en la acción de otorgamiento de contrato o acción proforma únicamente se pretende la exteriorización, en términos de ley, de un acto jurídico, al tratarse, exclusivamente, de la pretensión del actor de obtener la formalidad de un determinado acuerdo de voluntades, sin juzgar sus elementos esenciales que afecten algún derecho sustantivo como el derecho de propiedad o posesión, ya que puede ser impugnado en un diverso juicio.

Robustece lo planteado el siguiente antecedente:

ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

En el libro cuarto denominado "Obligaciones", capítulo decimoctavo llamado "Inexistencia y nulidad de los actos jurídicos", sección primera intitulada "Reglas generales", integrada por los artículos 1920, fracciones I, II y III, 1921, 1923, 1924, fracciones I, II, III, IV y V, 1925, 1926, 1927, 1929 y 1931 del Código Civil para el Estado de Puebla, se advierte que el objeto del juicio de nulidad contractual entre particulares es dilucidar si el acto jurídico impugnado adolece de vicios que pudieran incidir en su existencia o validez, sin considerar si éste fue otorgado formalmente; en tanto que en la acción de otorgamiento de contrato o acción proforma únicamente se pretende la exteriorización, en términos de ley, de un acto jurídico, al tratarse, exclusivamente, de la pretensión del actor de

²¹Ramírez Lucero y Roca Oreste , *El otorgamiento de escritura publica perfecciona el derecho de propiedad*, tomado de la web " pasión por el derecho" el 14 de septiembre del 2020 A LAS 13:31

obtener la formalidad de un determinado acuerdo de voluntades, sin juzgar sus elementos esenciales que afecten algún derecho sustantivo –como el derecho de propiedad o posesión–, ya que puede ser impugnado en un diverso juicio. Así, los elementos de la acción proforma son: a) la celebración de un acto jurídico (por ejemplo un contrato de compraventa); b) el pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley; mientras que en el juicio de nulidad contractual debe probarse que: a) se celebró un acto jurídico; y, b) no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto. Por tanto, entre la acción de nulidad contractual y la acción proforma no existe identidad de causas, pues en lo que la primera busca la anulación de un acto jurídico, la segunda persigue, exclusivamente, la formalización de determinado acuerdo de voluntades. **TESIS: VI.2o.C. J/31**

En nuestra legislación prima la libertad de formas, reservándose las solemnidades para algunos pocos actos jurídicos debido a su naturaleza, importancia o riesgo en su contenido. Celebrado un acto jurídico de modo privado por cualquiera de las formas franqueadas por la ley, es regular que el titular del derecho adquirido por la celebración de ese negocio, pretenda asegurarse jurídicamente de mejor modo a través de una formalidad mucho más estable y digna de confianza.

Así, entre nosotros el nivel de seguridad de las formas en un aspecto jurídico recorre más o menos la siguiente línea:

- 1.- Gestual o tácita
- 2.- Verbal
- 3.- Documento privado
- 4.- Documento privado, de fecha cierta

5.- Escritura pública

6.- Inscripción en RPPC

Como es de verse, el nivel máximo de seguridad que rige en nuestro país, al menos formalmente, lo concede la inscripción en Registro Público, ello a base de la presunción absoluta de que todos tenemos conocimiento de las operaciones realizadas y al encontrarse inscrita una operación, surte efectos contra terceros. Pero un escalón debajo en seguridad, se encuentra la escritura pública. Evidentemente un acto jurídico documentado vía escritura pública cuenta, sobremanera, con eficacia probatoria judicial. Y como se sabe, el contar con escritura pública es el paso fundamental para lograr la inscripción en Registro Público que es, como anotamos, el escalón más alto de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento.

Así las cosas, es entendible que el contar con una escritura pública generaría mayor seguridad al titular de derechos ya ganados con la celebración del acto jurídico que se quiere documentar, motivo por el cual es de notoria relevancia jurídica y social la acción de otorgamiento de escritura pública.

Con base en lo anterior, tenemos que la acción de otorgamiento de escritura pública o también denominada como acción proforma reviste una notoria relevancia jurídica y social al posibilitar acceder a una certeza de los actos jurídicos llevados a cabo entre particulares, los cuales no dieron la formalidad requerida por diversos motivos, como puede ser ignorancia, recursos económicos, premura, entre otros, los cuales aunque son imputables a las partes, al haber consentimiento fehaciente, ello no implica la invalidez del acto, sino que posibilita hacerlo en diversa ocasión a la celebración del acto, es decir, poder formalizar un acto previo que carece de los requisitos legales.

En caso de no encontrarse regulada la figura del otorgamiento de escritura pública o acción proforma, podríamos caer en el supuesto de que todos los actos llevados a

cabo entre particulares que no reúnan los requisitos legales no surtirían sus efectos, y tomando en consideración que en nuestro país todavía existen sectores que cuentan con un difícil acceso no solo a realizar la formalidad de acudir con un notario que tire la escritura pública correspondiente, sino sectores que incluso no cuentan con acceso a educación básica o alfabetización, que evidentemente anula o reduce en gran medida la posibilidad de llevar a cabo las formalidades que establece la ley para actos de traslación de dominio. A nuestro parecer esta es la mayor relevancia de la figura de la acción pro forma u otorgamiento de escritura, posibilitar que cualquier persona que haya llevado a cabo un acto jurídico sin las formalidades requeridas, pero con el consentimiento de las partes, pueda hacerlo de manera posterior y mediante el procedimiento respectivo, brindando certeza a su actuar y a los objetos materia de la operación a formalizar.²²

²² Décima época, Tribunal Colegiado de Circuito; Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 62, Enero de 2019, Tomo IV, página 2033

CAPITULO TERCERO

3.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADO DE FECHA 13 DE AGOSTO DEL 2012 Y SU VALORACIÓN COMO PRUEBA.

El contrato de compraventa privado de fecha 13 de agosto del 2012 fue firmado supuestamente por los demandados y por el actor, sin intervención alguna de los legatarios, así las cosas, también se estableció un precio y se señaló que dicha cantidad se pagaría en parcialidades, por lo que a la fecha de presentación de la demanda supuestamente ya se encontraba liquidadas las cantidades por lo que acompaño al escrito inicial documentales probatorias que más adelante se describirán.

Se hace necesario transcribir las declaraciones para realizar algunas precisiones respecto a éstas:

“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA – VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE xxx POR SI Y EN REPRESENTACIÓN DE TODOS SUS HERMANOS, QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA LOS “PROMITENTES VENDEDORES” Y POR LA OTRA PARTE EL XXX QUIEN EN ESTE ACTO SE LE DENOMINA EL “PROMITENTE COMPRADOR”; CONTRATO QUE SE FORMALIZA POR SU PROPIO DERECHO Y ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS XXX Y XXX DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

DECLARACIONES

1. Manifiestan los promitentes vendedores los siguiente:

Que son dueños en legítima propiedad, lo que acreditan con la copia de la Escritura Pública número xxx, tirada en la Ciudad de Querétaro, ante la notaria xxx de esta ciudad, misma que se encuentra registrada bajo el folio

real de fecha xxx, partida xxx, del libro xxx todo xxx de la sección primera de Registro Público de la Propiedad de Querétaro.

2.- Declaran los promitentes vendedores que la propiedad la adquirieron de su señor padre el señor xxx y que están autorizados para realizar la venta por conducto del señor xxx, dándole por este conducto las facultades para realizar este acto jurídico sin limitación alguna.

3.- Que el inmueble de que se trata se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago de todos los impuestos, tanto predial así como de agua con que cuenta.

4.- Que dicho inmueble actualmente se encuentra ocupado por el promitente comprador desde xxx.

5.- Que han concertado el otorgar el presente contrato de promesa de compra-venta en relación al inmueble a que se refieren las declaraciones que anteceden y con fundamento en lo anterior.

6.- Declara el promitente comprador que es su voluntad el adquirir el presente predio descrito en este contrato bajo las siguientes cláusulas.”

Respecto a la primera declaración en la que manifiestan que los dueños mismos que son los que tienen el carácter de demandados dentro del procedimiento civil de otorgamiento y firma que nos ocupa, lo que acreditan con la escritura pública XXX y de la cual contiene medidas y colindancias.

De dicha escritura no se desprende que los ahora demandados tuvieran en ningún momento el carácter de dueños o propietarios como erróneamente lo pretendió hacer el valer el actor en su calidad de comprador, ya que esa escritura corresponde a finado

padre quien otorgo testamento público abierto y no del albacea ni mucho menos de la esposa del finado.

Respecto de la segunda declaración en el sentido de señalar que los promitentes vendedores quienes guardan el carácter de demandados en el juicio señalado, adquirieron la propiedad de su finado padre quien en vida fue efectivamente el propietario y que por tanto tenían las facultades, pero no aportaron ningún medio probatorio que pudiera ser comprobado con el contrato y que diera plena convicción de lo manifestado.

Ahora bien, se hace necesario transcribir a su literalidad las cláusulas para realizar algunas precisiones:

“CLAUSULAS

PRIMERA. Los Promitentes vendedores, se comprometen a vender en favor del comprador, que se compromete a comprar el inmueble que ha quedado identificado en las declaraciones de este contrato, con las medidas y colindancias que se conocen por las partes, así como los antecedentes registrales que se han detallado, además el predio se entregó sin ninguna restricción del comprador, con todas la facultades que la ley señala y por voluntad propia de todos y cada uno de los hermanos del representante den el presente contrato sin limitación alguna, por estar de acuerdo con la venta del inmueble, en el precio y todas las formalidades que se requieren para la transmisión de la propiedad.

SEGUNDA: Ambas partes fijan como precio de la operación la cantidad de \$2, 000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 M.N.), importe que el comprador se compromete a pagar de la siguiente manera, esto es en pagos de diversas cantidades hasta llegar a la cantidad pactada como valor de la compra. Venta.

TERCERA: Ambas partes convienen que los pagos que se realizó el comprador, estos se han recibido indistintamente por hermanos del vendedor, previo recibo que expedían los compradores en fechas anteriores a la firma de este contrato.

CUARTA: Las partes contratantes convienen que la fecha para la celebración del contrato definitivo, será cuando el comprador haya liquidado la totalidad de la cantidad pactada en la segunda cláusula de este contrato, pago que se hará ante notario para que tire la escritura correspondiente de esta operación.

*QUINTA: Ambas partes están de acuerdo en que han recibido con anterioridad a la firma de este contrato diversas cantidades por conducto de los señores *****, *****, *****, *****, *****, *****, y *****, sumando en su totalidad la cantidad de \$1,574,295.26 (Un millón quinientos setenta y cuatro mil doscientos noventa y cinco pesos 26/100 M.N.) estando de acuerdo en la entrega de esta cantidad todos y cada uno de ellos por haber firmado y recibido copias de los recibos de pago.*

SEXTA: Ambas partes están de acuerdo en el presente contrato de promesa de compra-venta que sustituye al que realizo en forma preliminar el día 15 de mayo del año 2008 en el que se efectuó el primer pago por la cantidad de \$50,000 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) y reconocen que el comprador tiene la posesión y dominio del bien inmueble desde el día 16 de junio de 2007 y sin oposición alguna.

SÉPTIMA: Ambas partes están de acuerdo en que el pago de los impuestos serán por parte del comprador en cuanto a la adquisición y el pago de otros impuestos por parte del vendedor y para la interpretación de este contrato señalan los tribunales de Querétaro, sirviendo de fundamento legal lo

estipulado por los artículos 2201, 2202 y 2205 del Código Civil del Estado de Querétaro, firmado el mismo en la ciudad de Querétaro a los 13 días del mes de agosto de 2012.

NOTA: SOLO TIENE 3 FIRMAS CORRESPONDIENTES A LOS VENDEDORES QUE ES EL ALBACEA, LA MAMÁ DEL ALBACEA Y EL COMPRADOR.”

Dirección General de Bibliotecas de la UAJAQ

CONSIDERACIONES DE DERECHO RESPECTO EL CONTRATO OFRECIDO COMO DOCUMENTO BASAL PARA LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA.

Respecto de los contratos el tratadista Fernando-José Aguilera Silván señala *“que éstos tienen diversos elementos que los integran y que nuestro Código Civil considera como elementos esenciales, el consentimiento y el objeto posible; y como validez, la capacidad, la forma, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objetos, motivo, fin o condición del contrato y si falta algún elemento esencial el contrato podrá ser inexistente y en caso de faltar un elemento de valides podrá ser nulo.”*

Como elemento esencial es el consentimiento mismo que el tratadista Fernando-José Aguilera Silván señala como el acuerdo de dos o más voluntades que tiene por objeto **la creación o transmisión de derechos y obligaciones.**

El objeto de un contrato es la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer, en cuanto a la cosa que se debe dar, debe ser física y jurídicamente posible y referente al hecho personal a que se está obligado, deber ser posible físicamente y sin que ninguna ley se constituya como un obstáculo insuperable para su cumplimiento, debe ser posible desde el punto de vista jurídico, es decir que el hecho a realizar o el de abstenerse de alguno, no violente una norma jurídica.

La ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato, implica que cualesquiera de estos elementos no contraríen una norma jurídica.

Así las cosas menciona el Código Civil para el estado de Querétaro en su artículo 1704²³ que *“son objetos de los contratos, la cosas que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer”*, y que además en su artículo 1711²⁴ del mismo ordenamiento establece que *“el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público”*.

²³ CPCQ, Art. 1704

²⁴ IDEM, Art 1711

Por lo anterior es evidente que solo puede celebrar un contrato aquel que se encuentre en posibilidades de hacerlo, es decir que cuente con la legitimación que la ley le reconoce para poder actuar sobre dicho bien y evidentemente que el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes no deben ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Por lo que es de explorado derecho y además se desprende de los artículos 2155²⁵ del Código Civil para el estado de Querétaro, que *“nadie puede vender lo que no es de su propiedad”* y el artículo 2156²⁶ del mismo cuerpo normativo dispone que *“la venta de cosa ajena es nula, la causa de dicha nulidad estriba en que tal venta carece de la manifestación de la voluntad del verdadero propietario, además de que se traduce en un imposible jurídico, que tiene un fin ilícito y que además se trata de un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”*, por ello es que dicho acto obtiene la mayor sanción en nuestra legislación que es la nulidad absoluta.

En nuestro ordenamiento jurídico la venta de un bien ajeno sin duda alguna genera inseguridad jurídica sobre el propietario del bien, por lo cual incluso existe el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para dar publicidad a los actos y además brindar seguridad jurídica, tanto para los propietarios como para los posibles compradores de tal manera que no se lleven a cabo actos en perjuicio de los propietarios, que les repararía en violaciones a sus derechos de propiedad y de seguridad jurídica, ya que como se ha mencionado de estarse ante una venta de cosa ajena se estaría ante un acto viciado que debe ser sancionado con la pena máxima: nulidad.

Se citan los siguientes criterios y sirvan para ilustrar las consecuencias del caso que nos ocupa:

²⁵ IBIDEM, Art. 1255

²⁶ CPCQ, Art 1256

PROMESAS DE VENTA, DE COSA AJENA. (LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO) Si se demanda la firma de la escritura de compraventa, más el pago de una cantidad por concepto de daños y perjuicios, por haber faltado el promitente al cumplimiento de su obligación de vender, y se falla en el juicio respectivo que la promesa de venta quedó sin efecto, por haberse referido a **bienes inmuebles que no eran de la propiedad del promitente y que, por tanto, el contrato no tuvo existencia legal, porque careció de objeto que pudiera ser su materia**, la sentencia congruente, clara y precisa que debe pronunciarse tiene que ser absolutoria también de los daños y perjuicios demandados por concepto de haber faltado y el demandante al cumplimiento de su obligación, en los términos y condiciones pactadas, porque cuando **se está ante un acto jurídico al que le falta el objeto que pueda ser materia de él, debe decirse que no producirá efecto alguno.** (TESIS: PÁGINA: 1875)

ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA. ES NECESARIO ACREDITAR QUE EL DEMANDADO ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACIÓN DE CHIAPAS). Para que prospere la acción de otorgamiento de escritura, es necesario acreditar que el demandado es propietario del inmueble objeto del contrato informal de compra venta, en virtud que de conformidad con lo establecido por el artículo 2243 del Código Civil para el Estado de Chiapas, **ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad, supuesto que la venta de cosa ajena es nula.**" (TESIS: PÁGINA: 383)

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO) La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de

la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se esta en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador. (TESIS:PÁGINA: 73)

3.2. LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA COMO CONDICIÓN DE LA ACCIÓN PRO FORMA DEL CONTRATO DE FECHA 13 DE AGOSTO DEL 2012.

La **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA** por parte del actor como condición para ejercer la acción proforma, ya que no puede demandar de los legatarios el cumplimiento de un contrato del cual no participaron, alegando el actor o comprador que lo firmó con terceros que no contaban con facultades para enajenarlo, pero que no aportó ningún elemento de prueba que determinará la intervención en dicho acto.

Sirva la anterior tesis para robustecer lo anteriormente vertido:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte

interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública. **(Tesis: XVII.26 C)**

Por lo anterior es que se señala que el actor carece de legitimación activa en la causa para pedir de los legatarios se le escriba el inmueble materia de esta Litis a su favor, ya que éste conocía perfectamente que el objeto de su contrato de promesa de compraventa no era propiedad de las personas con las que supuestamente contrato, aún más dejando en evidencia la mala fe con la que ha actuó al manifestar que en dicho contrato se acreditó el carácter de propietarios, siendo como ha quedado demostrado en líneas anteriores que de dicho documento se desprende el nombre de los propietarios legatarios.

Aunado a lo anterior en términos del artículo 279 de la ley adjetiva en el cual se instituye que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción lo cual evidentemente el actor o comprador no logra probar que los legatarios autorizaron la firma del contrato de fecha 13 de agosto de 2012, ni ninguna otra al cual se alude aunado a que los legatarios tampoco les atribuyo acto alguno, toda vez que éstos fueron llamados a juicio no como demandados si no como terceros interesados puesto que la propiedad materia de la Litis les pertenece por el legado específico que fue instituido en el testamento público abierto.

Así las cosas, se puede constatar que el supuesto vendedor del inmueble al que alude el actor no es parte de los legatarios, ni su representante legal, ni cuenta con legitimación sobre dicho inmueble; en iguales condiciones se encuentra la madre de los legatarios quien también funge como vendedora misma que tampoco es parte de los

legatarios, no es representante legal, por lo que tampoco se encuentra legitimada para actuar sobre dicho inmueble.

Por lo anterior y toda vez que el actor o comprador exhibió como documento base de su acción, un documento que por sus propios vicios es nulo en su totalidad, dicho documento carece de sustento jurídico por lo cual no puede surgir a la vida jurídica, toda vez que fue realizado por persona que carecía de legitimación para otorgarlo y que además es notoria la mala fe con la que supuestamente se realizó el contrato de promesa de compraventa.

Como ha quedado manifestado se señala que el actor o comprador carece de legitimación en el juicio por lo cual se hace necesario señalar los siguientes criterios que refuerzan lo expresado con anterioridad:

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. (Tesis: I.11o.C)

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL. Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse

con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). **La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.** (TESIS: XV.4o.16 C)

La **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA** constituye una condición de la acción o un derecho pueda ser ejercido por o contra una persona en nombre propio, por tanto, al ser la legitimación un elemento y una condición para que la acción pueda ser ejercitada en contra de la parte demandada, únicamente en el supuesto de que se acrediten ésta, tendría posibilidad de éxito la demanda, de ahí que dicha condición se vuelva una cuestión de orden público, por lo cual el juzgador tiene la obligación de estudiarla de oficio y como consecuencia es impostergable el estudio sobre la procedencia o improcedencia de la legitimación in causa.

Ahora bien, con base en el artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles señala que *“el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”* al ser un elemento condicionante para que la acción proceda,

por lo que desde luego correspondía al actor con los elementos aportados lo logra acreditar la legitimación activa.

Conforme a lo anterior de las documentales públicas que ya fueron mencionadas en capítulos anteriores, específicamente la que corresponde al testamento público abierto se desprende que los legatarios y propietarios del inmueble son diferentes a los que el actor reclama, medio de convicción que acorde a su naturaleza pública al ser expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 424²⁷ del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Querétaro, merece concederle el valor probatorio pleno, por lo tanto los propietarios no son los demandados o vendedores como erróneamente lo presume el actor o comprador.

Aunado a lo anterior el actor o comprador no logra acreditar con ninguna de sus pruebas que los vendedores o demandados contaran con facultades para enajenar el bien inmueble materia de la presente litis y que desde luego necesariamente necesitaría de los legatarios la indubitable expresión de su consentimiento y voluntad para aprobar dicho acto, pero como ha sido mencionado éste incluso no les atribuyo hecho alguno a los legatarios.

Por lo que es evidente que el actor tiene una falta de legitimación activa en la causa lo que trasciende a la violación a uno de los presupuestos procesales necesarios para el ejercicio de la acción dilucidada, al omitirse uno de los requisitos que permiten la constitución y desarrollo del juicio, sin el cual, es imposible iniciarse, ni tramitarse con eficacia jurídica el desarrollo de litigio, dado que, dicha exigencia debe existir desde que se inicia el procedimiento y perdurar durante su desarrollo, por razón de que uno de los presupuestos procesales estriba precisamente en la presentación de una demanda formal y sustancialmente válida, necesaria por consiguiente para la existencia de la relación jurídica procesal. De lo anterior se deduce que para la constitución válida del

²⁷ CPCQ , Art. 424.

procedimiento en los juicios en que la acción promovida se dirija contra una persona en específico, ésta debe estar legitimada para tal efecto.

Pero al dirigir la acción a una persona que no se encontraba legitimada por el derecho para llevar a cabo un acto de compra venta surgió una anomalía y se dejó de satisfacer uno de los presupuestos procesales necesarios para la iniciación válida del proceso, sin el cual, no puede ser admitida en trámite, circunstancia que evidentemente vulnera los principios de legalidad y seguridad jurídica de los legatarios lo que se traduce como la falta de legitimación.

Siendo la legitimación una condición necesaria para la procedencia de la acción, requisito fundamental para el acogimiento de la acción en sentencia definitiva, debo destacar, que tal presupuesto procesal a que alude el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que refiere la calidad de las partes en la contienda e implica que *“la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo”*, es decir, una condición es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial, correspondiéndole al actor acreditarla, demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado, la cual, debe analizar el Juzgador aún de oficio, reiterando que tal presupuesto procesal jamás fue satisfecho por el actor o comprador.²⁸

Los legitimados tienen la posibilidad de acudir a defender sus derechos, esa legitimación será llamada activa cuando la ejerce el actor y pasiva si es el demandado, también la legitimación puede ser ad causam o ad procesum, la primera es el ejercicio de la acción material o del derecho subjetivo amparado por la ley e invocado en la demanda o contestación, según se trate del actor o del demandado, y la legitimación ad procesum es la capacidad o el atributo concedido por la ley para comparecer a juicio, por sí o por medio de representante.

²⁸ Poder Judicial del Estado de Querétaro , 27 de abril del 2015, <http://www.stjslp.gob.mx/transp/cont/sentencias/4sala/2015//2015-04-27-839-2015.pdf>

3.3. ANÁLISIS PERSONAL DE LA SENTENCIA

Primeramente, debemos comprender en que consiste una sentencia dictada por un órgano jurisdiccional, el origen de la palabra sentencia es latino —sententia—, y puede significar tanto "dictamen o parecer que uno tiene o sigue" como "declaración del juicio y resolución del Juez."

En el terreno forense, la sentencia es el acto procesal emitido por el juzgador, que decide la cuestión de fondo que produjo el desarrollo del proceso, así como las cuestiones incidentales que se resolvieron para su dictado, teniendo en consecuencia dicho acto judicial; el momento en el que se deciden los derechos y obligaciones de cada una de las partes, acorde a la protección que brindara el Juzgador al realizar las acciones encaminadas al cumplimiento de lo contenido en las diversas disposiciones legales en las que fuera apoyada la acción de la parte actora -pretensiones- y las excepciones -defensas- impuestas por el demandado.²⁹

La sentencia es entonces, la forma normal en que terminan los procesos jurisdiccionales y su pronunciamiento queda a cargo del juzgador que haya conocido del proceso. Un sector de la doctrina ha opinado, no sin acierto, que la sentencia puede ser considerada desde dos puntos de vista: como un acto jurídico procesal y como un documento. Con arreglo a la definición proporcionada, el acto jurídico procesal es la decisión del fondo del asunto litigioso, en tanto que el documento es "la pieza escrita, emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida."³⁰

²⁹ ROMERO, Alejandro, 2012, "La sentencia Judicial como medio de prueba", Revista chilena de derecho; volumen 39 N°2, pp 251-276,

³⁰ GUITRON, Mariano, *Manual del Justiciable*, primera edición, México, 2003, pág. 94

Cobra aplicación, explicar entonces las partes de las que se compone la sentencia que a lo largo del presente documento habrá de estudiarse, definiéndolo de una manera simplificada como a continuación se indica:

1. **VISTOS:** siendo este el anuncio que emite el juzgador acorde a lo que se va a resolver, sobre la problemática planteada.

2. **RESULTANDOS:** Son el antecedente que da origen al dictado de la sentencia definitiva motivo del presente estudio, y en cuyo apartado se resumirán los hechos relevantes que a consideración del órgano jurisdiccional apoya el razonamiento lógico jurídico de la resolución dictada, es decir solo tomara en cuenta los elementos relevantes que fueron acreditados durante el procedimiento.

3. **CONSIDERANDOS:** En este apartado el Juzgador primeramente indicara y soportara con razonamientos lógico jurídicos, la postura adoptada en la resolución es decir los motivos que a su consideración realizan procedente la acción y/o en su caso, la procedencia de las excepciones planteadas por el demandado. Aunado a ello, el órgano jurisdiccional entrara al estudio, de su competencia, procedencia, congruencia del dictado de la sentencia, la exhaustividad, alcance y valor legal de las pruebas aportadas, y bajo el eje rector de que el actor debe probar su acción y el demandado acreditar sus excepciones es que el órgano jurisdiccional tendrá a bien realizar el pronunciamiento apoyando su decisión, tanto en los hechos indicados en el apartado que antecede y que se verá ahora en el presente apartado relacionados de manera sistemática con aplicación de los diversos ordinales que componen nuestra legislación civil vigente en la entidad.

4. **RESOLUTIVOS:** Es el desenlace de la sentencia y este apartado deberá contener de manera clara y precisa la resolución del problema acorde a lo expuesto en

los resultandos y considerandos, determinando en consecuencia cual de las partes le asiste la razón y el derecho.

Es así como, la acción impetrada por el actor, así como las excepciones impuestas por el demandado serán estudiadas de manera individual y concreta atendiendo al caso en lo particular, siendo claros además que el objeto del proceso es la pretensión que realiza el actor.

En ese contexto, debemos atender lo que indica nuestra legislación procesal civil vigente, permitiéndome realizar el siguiente cuadro comparativo, acorde a la sentencia definitiva dictada por el Juez de la causa en una controversia civil

<p>Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Querétaro.</p>	<p>Sentencia Definitiva dictada en el juicio ***** , sobre elevación a Escritura Pública de documento privado.</p>
<p>Artículo 82. Las resoluciones son:</p> <p>Simple determinaciones de trámite y entonces se llamaran decretos;</p> <p>II. Decisiones sobre materia que no sea de puro trámite y entonces se llamaran autos, debiendo contener los fundamentos legales en que se apoyen; y</p>	<p>En el caso que nos ocupa, estamos ante la fracción tercera del artículo transcrito, esto es así porque se dictó sentencia definitiva con la cual se culmina de manera correcta el proceso judicial, pues pone fin al pleito judicial.</p> <p>En este mismo sentido el artículo en cita nos indica el tiempo que deberá tener el órgano jurisdiccional para el estudio y dictado de la sentencia definitiva la cual deberá contener como ya se expuso el capítulo de</p>

<p>III. Sentencias definitivas o interlocutorias.</p> <p>Los decretos deben dictarse dentro de tres días después del último trámite; los autos dentro de ocho y las sentencias dentro de quince, salvo en los casos en que la ley fije otros plazos.</p>	<p>VISTO, RESULTANDOS, CONSIDERANDOS Y RESULTIVOS.</p>
<p>Artículo 70. El secretario hará constar el día y la hora en que se presente un escrito y dará cuenta del mismo a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación. Si deja de cumplir con lo anterior, se le aplicará una sanción consistente en multa de tres a diez días de salario que perciba, sin perjuicio de las demás que merezca conforme a las leyes aplicables.</p> <p>Artículo 83. Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán firmadas por jueces, secretarios y magistrados.</p>	<p>Acorde al presente artículo la sentencia se encuentra debidamente suscrita por el Juez que llevo a cabo el desahogo del procedimiento.</p> <p>Es el caso y se encuentra debidamente nardo en la sentencia definitiva acerca de los ofrecimientos de diversos escritos y de la cuenta que realiza el Juez al momento del dictado de la sentencia definitiva.</p>
<p>Artículo 84. Las sentencias</p>	<p>Es aquí donde se debe hacer notar los apartados que deben contener toda resolución dictada por órgano jurisdiccional, esto es así</p>

deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las además pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se harán el pronunciamiento correspondiente en cada uno de ellos.

Artículo 279. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

por lo siguiente: i) se realiza una relación suscita de cuando el actor presento su demanda a través de la oficialía de partes, posterior a ello indica contra que persona se endereza dicha acción, artículo 1³¹, 2³² de la legislación adjetiva civil, numerales que primeramente indican los elementos necesarios para el ejercicio de la acción y que aún y cuando no se denomine de manera correcta la acción intentada pero se determine con claridad la pretensión solicitada y el título o causa de la acción (procedencia). Es así como tenemos que -VISTOS- el Juez de la causa indica lo que va dictar dentro de la resolución de la sentencia definitiva que nos ocupa y lo que se peticiona; superado esto, iniciamos con la relación de lo petitionado y los hechos planteado -RESULTANDOS- a) la elevación a escritura pública de un contrato privado celebrado en fecha 13 de agosto de 2012 entre el actor y las partes demandadas, b) la declaración judicial de que el actor tiene la plena posesión y dominio del bien inmueble materia de la controversia, por así haberlo determinado los demandado, c) la declaración que judicial en el sentido que la entrega y

³¹ CPCQ Art. 1

³² IDEM Art. 2

posesión del inmueble materia de este juicio se hizo en forma pacífica y con pleno conocimiento de todos y cada uno de los hermanos ratificando la compraventa la mamá de los legatarios a nombre propio y de sus hijos, d) así como el pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente procedimiento.

En este mismo sentido no se deja de lado que el secretario dará cuenta de todos y cada uno de los escritos presentados por cada una de las partes contendientes.

La acción intentada es del tipo ordinaria porque la misma versa sobre la declaración judicial de propiedad de un inmueble.

Es en este sentido, que el Juez de la causa advierte que al sostener la parte actora que la parte demandada actuó como albacea y quien actuó en representación de sus hermanos, lo anterior atiende a la capacidad jurídica y facultades, que debía tener las partes que intervinieron en dicho acto “el contrato de compra venta de fecha 13 de agosto de 2012”, así como también justificar la propiedad de dicho inmueble, atendiendo al planteamiento realizado por el actor y a que además al realizar el llamamiento al presente procedimiento de todos y cada uno de los

	<p>hermanos que otorgaron su consentimiento para celebrar dicho acto -el contrato privado de compra venta- se estima que el Juez de manera acertada y bajo la medida para mejor proveer y con respeto de lo obsequiado en nuestra legislación procesal civil que indica en su ordinal 276³³ que el Juez de la causa puede para obtener la verdad de los hechos controvertidos valerse de cualquier medio probatorio teniendo como limitante que no sea contrario a los regulados en la legislación procesal civil vigente. En consecuencia, con dicha medida se garantizó el debido acceso a la justicia por parte de quienes se obligaron a través de su representante el demandado y consiguiendo con ello el hacer valer las excepciones que considerarán pertinentes o en su defecto admitir lo narrado por el actor.</p>
<p>Artículo 281. Ni la prueba en general, ni los medios de prueba establecidos por la ley, son renunciables.</p> <p>Artículo 282. Solo los hechos estarán sujetos a prueba, así como</p>	<p>Es así que seguido el cauce legal del procedimiento, el Juez de la causa al requerirle a la parte actora los documentos consistentes en la escritura pública del inmueble objeto de la Litis -compra venta- advierte que los vendedores no resulta ser los propietarios del bien inmueble objeto de la</p>

³³ CPCQ Art. 326.

los usos y costumbres o jurisprudencia en que se funde el derecho.

Artículo 85. En las sentencias, basta con que el juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Litis y que aunado a ello no hay documentos que colige la representación que manifestó la parte actora para celebrar el multicitado contrato de compraventa, pues debió celebrarse con las personas titulares de derecho o en su defecto con la persona que contará con las facultades necesarias para la celebración de dicho contrato de compra venta pues inclusive se acreditó que pesa un LEGADO los cuales son cosa específica y determinada y no se encuentran sujetos a la administración del albacea, tenemos entonces que dicho inmueble no pertenecía ni en propiedad ni en administración del albacea y que como consecuencia de ello la operación celebrada es nula de pleno derecho, pues se esta ante un hipótesis normativa de venta de cosa ajena, trayendo como consecuencia la nulidad de dicho contrato de compra venta. A más de lo aquí planteado y bajo la premisa de que el actor prueba su acción y el demandado sus excepciones, la parte actora no adminiculo prueba alguna que le diera veracidad a su dicho, o que en su defecto se tuviera la duda razonable sobre el contrato privado de compraventa celebrado, pues no debe pasar desapercibido que las pruebas ofertadas adquieren un valor y alcance legal, pues inclusive al momento del ofrecimiento de

diversas pruebas, se debe destacar la prueba superveniente de fecha 14 de agosto de 2012, en la cual se realiza un ejercicio de diferenciación entre una objeción y una impugnación, lo anterior se entiende por lo que indica el Juez al momento de resolver, es decir, sostiene que la objeción se opone en cuanto al valor y alcance legal que se le puede dar a dicha documental, pero también advierte que si la impugnas de falsa se revierte la carga de la prueba para que se demuestre con prueba idónea la falsedad que pretendes evidenciar. Tenemos entonces que la objeción que se realiza de la documental en cita debe estar adminiculada con diversas cargas probatorias para que adquiera fuerza y valor legal; mientras que la impugnación de falsa cuenta con autonomía pues la misma puede destruir la acción en su totalidad al demostrarse la falsead que se alega con el medio de prueba indicado, en el caso que nos ocupa si la impugnación era de falsa se debe ofertar la prueba pericial en documentoscopio (falsificaciones gráficas), caligrafía (escritura a mano), grafología, que sirvieran para demostrar la falsedad del documento con el cual pretendía sostener la acción intentada la parte actora. Luego también el Juzgador destaca la existencia de la documental

	<p>referida, pero no así del efecto jurídico que pretende se produzca pues con dicha documental se robustece lo ya sostenido y expuesto, esto es que las personas que venden no cuentan con las facultades necesarias para la celebración de dicho acto traslativo de dominio.</p> <p>Es así como el actor no logra acreditar su acción acorde a lo establecido en nuestra legislación civil, porque el ejercicio de la acción comprende la existencia de un derecho y que este podrá ser tutelado por el órgano jurisdiccional siempre y cuando quede demostrado ante este, situación que en la sentencia de estudio no sucede.</p>
--	--

En el caso en que nos ocupa el Juez de la causa subsumió la conducta concreta de las partes a la consecuencia jurídica expuesta en la ley -hipótesis normativa-, tomando en consideración el derecho positivo en el cual basa su resolución. Realizando entonces en un primer momento una abstracción jurídica de lo mandato en la ley para después realizar el planteamiento a través del mandato jurídico concreto e individual.

En la sentencia definitiva analizada, tenemos que la parte toral es lo indicado en los artículos 2155 y 2156 de nuestra legislación sustantiva civil vigente, y que a continuación me permito citar:

Artículo 2155. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2156. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los adquirentes de buena fe.

Se observa entonces, que en la sentencia definitiva que nos ocupa, el Juez primeramente se dotó de medios probatorios para definir en un primer momento la preexistencia de propiedad, es decir asegurarse si los vendedores contaban con dicha facultades y/o personalidad con documento idóneo que los acreditara, circunstancia que en la especie no sucede, pues el actor endereza su demanda contra personas que no tienen facultades para realizar dicha venta trayendo como consecuencia la nulidad de dicha compra venta al no cumplir con un elemento de vital importancia, el tener la propiedad del bien inmueble vendido y el cerciorarse el comprador a través de los medios a su alcance de la veracidad de las obligaciones contraídas.

Finalmente tenemos que la sentencia es por excelencia la tutela jurídica que realiza el órgano jurisdiccional al momento de emitir su fallo, porque a través de este razonamiento acoge o rechaza la pretensión que se hizo valer en la demanda, siendo entonces el mandato judicial individual y concreto.

Dirección General de Bibliotecas de la UAQ

Conclusiones

Con el anterior análisis de la sentencia de fecha 19 de septiembre del 2018, queda de manifiesto la importancia de la acción proforma, pero también los elementos para que dicha acción prospere.

Tal fue el caso en la que se demostró, que las personas que habían vendido el inmueble no eran propietarios del mismo y tampoco contaban con las facultades para firmar el contrato de compraventa ya que únicamente tenía la calidad de albacea y que esta figura no se encuentra facultada para realizar acciones de traslado de dominio sobre la masa hereditaria. Más aún, en el caso que analizamos que se trató de un legado específico y el cual quedó claro que a la muerte del testador, la propiedad se consolidó inmediatamente en los legatarios, por lo que incluso el albacea no los representaba.

Así las cosas, el Juzgador toma en cuenta la anterior situación, aunado a que realiza una valoración de cada una de las pruebas aportadas a juicio ya que, aunque el estudio de la legitimación activa y pasiva es una condición para que prospere cualquier acción, el juzgador debe buscar no violentar el debido proceso de comprobación en este caso de las partes en el juicio, por lo que en el caso que analizamos, realiza la valoración de cada una de las pruebas para concluir que no son suficientes para acreditar la procedencia del juicio.

En este caso que analizamos no existió por parte del comprador y/o del actor, la legitimación activa lo que llevó a concluir la no procedencia de la acción pro forma, traducida en que se le escriturara el bien inmueble que, supuestamente, compró a una persona que no era propietaria y que no olvidemos *nadie puede vender lo que no es suyo* ya que nos encontramos con una de las mayores sanciones que es: la nulidad del acto, por lo que, como sucedió en esta situación donde no acreditó sus acciones y fue

condenado al pago de los gastos y costas generados con motivo del juicio que éste inició.

Al no haber prosperado la acción del supuesto comprador y/o actor, la única acción que a nuestra consideración le quedaría por ejercer es fraude en materia penal, pero tampoco se debe perder de vista dos de muchos elementos que pudieran hacer nugatoria su acción. El primero, es la prescripción de la acción penal y el principio que reza que *nadie puede valerse de su propio dolo*, ya que como quedó plasmado en el presente trabajo, el actor tuvo pleno conocimiento desde que suscribió el supuesto contrato quien era el propietario y no era con quien él realizó el mismo.

Así pues, con la sentencia analizada en el presente trabajo, se pudieron estudiar los elementos de la acción proforma, que aunque, en el caso específico del cual deriva la sentencia no se cumplieron por las razones que ya fueron expuestas, nos permitió estudiar los elementos de procedencia y con ello también dejar establecido que aunque exista la acción como una herramienta para conseguir la formalización de un acto que carecía de las formalidades legales, no siempre resultará procedente.

Por último, bajo nuestro criterio con independencia de resultado de la sentencia y sin juzgar la exhaustividad de la misma, consideramos que la misma resulta relevante en el mundo jurídico, ya que permite realizar el estudio de diferentes elementos que sirven como ejemplos y que pueden resultar útiles para la vida práctica. Por lo que, con lo anterior, se generó un conocimiento que puede ayudar al lector a resolver una problemática que contemple los aspectos aquí analizados.

Bibliografía

- De los Mozos, José Luis. *El negocio jurídico (estudios de derecho civil)*. Madrid: Montecorvo, 1987, p. 387.
- Concepción Rodríguez, José Luis. *Derecho de contratos*. Barcelona: Bosch, 2003, p. 31.

Legislación

- Código Civil para el estado de Querétaro
- Código de procedimientos civiles para el Estado de Querétaro

Sentencias

- Juicio pro forma [2019] (Poder Judicial del Estado de Querétaro)

Jurisprudencia

- Época: Novena Época Registro: 165767 , Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Diciembre de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.14o.C.58 C, Página: 1554
- Época: Novena Época, Registro: 172112, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.26 C, Página: 2446.

ANEXO:

**Sentencia de fecha 19 de septiembre del 2018, emitida por el Poder Judicial
del Estado de Querétaro**

Dirección General de Bibliotecas de la UAQ