

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO.

TOCA NÚMERO: 602/2018.

JUICIO: NULIDAD DE ESCRITURA Y OTORGAMIENTO
DE CONTRATO.

APELANTE: ***** ***** *****.

PONENTE: MAGISTRADO JOSÉ MONTIEL
RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a veintidós de febrero de
dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 602/2018, a la apelación
interpuesta por ***** ***** ***** , por su propio
derecho, contra el auto de fecha siete de septiembre de
dos mil dieciocho, dictado por el Juez de lo Civil del distrito
judicial de Izúcar de Matamoros, en el expediente número
*****/*****, relativo al juicio de nulidad de escritura y
otorgamiento de contrato, promovido por el expresado
***** ***** ***** , contra ***** ***** ***** y
otros; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente *****/*****, del índice del
Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Izúcar de
Matamoros, el siete de septiembre de dos mil dieciocho,
se dictó un auto del tenor:

“...En Izúcar de Matamoros, Puebla, a siete de
septiembre de dos mil dieciocho.

1.- Visto el contenido del escrito de *****
***** ***** y con fundamento en lo
dispuesto por los artículos 1, 17 y 133 Constitución
Política de los Estados Unidos Mexicanos; 8 y 25
de la Convención Americana sobre Derechos

Humanos; 89, 99 Fracción VI, y 203 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, dígase al accionante que **se desecha de plano la demanda que propone**, en virtud de que las acciones que ejercitan (sic) son incompatibles, toda vez que no se podrá resolver conjuntamente la nulidad y el otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, en virtud de que el bien inmueble materia de la litis no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de ***** ***** ***** , esto último en términos del numeral 184 de la ley Procesal Civil. Consecuentemente, lo loable es desechar de plano la demanda propuesta por el accionante por no ser una demanda formal y sustancialmente válida, lo anterior tiene sustento en el siguiente criterio jurisprudencial, bajo el rubro siguiente:

“PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO ESTÁ CONFERIDO TANTO AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA COMO AL TRIBUNAL DE APELACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”. (...).

“...DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL” (...).

2.- No obstante lo anterior, se le dejan expeditos sus derechos al accionante para que de creerlo necesario los haga valer, en la vía, forma y ante la instancia correspondiente.

3.- Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se ordena archivar el presente asunto como totalmente concluido, previa devolución de los documentos que exhibió el actor con su escrito inicial de demanda, **los cuales podrán recoger de forma personal en un horario de las OCHO A LAS ONCE HORAS DE CUALQUIER DIA HABIL DE OFICINA...**”.

Segundo. Inconforme, ***** ***** *****

interpuso el recurso de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con los artículos 396 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia que se pronuncia sólo deberá tomar en consideración los agravios aducidos por el apelante.

II. El apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el

recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad en la exposición, conviene que la Sala se expida en los siguientes términos:

1. ¿Cuál es el sentido del auto impugnado y qué lo determina?

El auto apelado, es uno que *desechó de plano la demanda* presentada por el apelante (demanda de *nulidad de una escritura de propiedad y de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública* y la posesión física y material de cierto inmueble, entre otras cosas), en virtud de que las acciones en ella ejercidas "*... son incompatibles, toda vez que no se podrá resolver conjuntamente la nulidad y el otorgamiento del contrato de compraventa en escritura pública, en virtud de que el bien inmueble materia de la litis no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de ***** ***** ******, esto último en términos del numeral 184 de la Ley Procesal Civil... "

El mencionado artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles, es de este tenor:

"Cuando se intente la acción de otorgamiento de escritura pública de contrato de compraventa de un bien inmueble, el Juez en la sentencia que condene, sólo podrá ordenar la inscripción de ese título en el Registro Público de la Propiedad cuando aparezca probado, que el demandado era el propietario del inmueble y así conste en los asientos registrales."

2. ¿Qué sostiene el apelante, al respecto?

El apelante, sostiene:

Que el Juez natural desestimó su interés jurídico estipulado en el artículo 101 del Código de Procedimientos Civiles, aunado al diverso 105 del mismo Ordenamiento, *ya que las acciones ejercitadas son compatibles por ser un derecho intransigible*. Se le privó de la impartición de justicia, violando el principio de exhaustividad.

Que en la demanda se estipula que celebró la compraventa de acuerdo con el contrato privado que en original adjuntó, de cuyo antecedente uno se aprecia que la demandada adquirió la propiedad del inmueble afecto a la causa, con lo que se encuentra satisfecho el requisito del artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles, porque, según los antecedentes que relató en el pliego, la demandada era propietaria del mencionado bien, que con posterioridad le fue vendido a la codemandada (quien compró para sus menores hijos), *"... por lo que es procedente admitir a trámite la acción ejercitada... por ser un derecho intransigible, ya que las acciones ejercitadas son compatibles..."*; y

Que el Juez se coloca por encima de la voluntad de los contratantes, ya que desestima el contrato de compraventa de ***** de ***** de *** ***** ***** y debe respetar el acuerdo. Si está pactada la voluntad de los contratantes en las cláusulas de ese contrato, no es necesario recurrir a interpretaciones extrañas o deducciones sin lógica, ya que contraviene el artículo 1495 del Código Civil.

3. Lo que sostiene el recurrente es inoperante.

Por *agravio*, en los procedimientos civiles, entendemos *un argumento, sobre circunstancia de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo los diversos que sustentan el sentido de la resolución reclamada*. Cuando ese sentido está determinado por varios argumentos igualmente importantes, *deben ser destruidos todos*.

Si el argumento no tiene esas propiedades, es defectuoso y se denomina inoperante.

Con el desarrollo entre nosotros, de la *Teoría de la Argumentación Jurídica*, aún se ha discutido que no se presenta el defecto en cuestión, si se precisa la *causa de pedir*, pero aún así, ***si no hay la comparación de un hecho con la premisa normativa correspondiente, para demostrar la ilicitud, no puede sostenerse que los agravios no sean inoperantes.***

Puede verse este precedente:

La Jurisprudencia (V Región) 2o. J/1 (10a.), sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, visible en la página mil seiscientos ochenta y tres, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro veintidós, Tomo III, correspondiente al mes de septiembre de dos mil quince, Registro 2010038, Décima Época, de la literalidad siguiente:

**‘CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES.
QUÉ DEBE ENTENDERSE POR**

"RAZONAMIENTO" COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de *la causa petendi*, *se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida.* Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que *la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren;* sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, *un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal,* pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada”.

Según lo anotamos más arriba, *el sentido del recurrido está dado por dos cosas* -que ahora conviene separar:

Una, que las acciones deducidas en la demanda desechada son incompatibles, "... toda vez que no se podrá resolver conjuntamente la nulidad y el otorgamiento del contrato de compraventa en escritura pública..."; y

Dos (aunque el Juez Responsable anotó que lo anterior es en virtud de lo que se apunta a continuación, es claro que esto último es enteramente independiente), *que el inmueble materia de la litis no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la demandada, en términos del artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles* (que estatuye que, en el caso de la acción pro forma, el Juez en la sentencia que condene, sólo podrá ordenar la inscripción del título en el Registro Público de la Propiedad cuando aparezca probado, que el demandado era el propietario del inmueble y así conste en los asientos registrales. Por eso afirmamos antes, que se trata de una razón independiente de la primera, que es la incompatibilidad de las acciones de nulidad y otorgamiento de contrato).

En lo que concierne a lo primero, basta comparar la síntesis hecha antes (o incluso la transcripción del trozo respectivo del auto recurrido, hecha en otro párrafo), con las manifestaciones expuestas por el apelante (reseñadas en el párrafo anterior), para advertir que *no se precisa un sólo argumento (como se lo ha definido más arriba en el texto) que ponga de manifiesto por qué es ilegal la conclusión del Juez A Quo, de considerar*

incompatibles, en el caso, las acciones que, acumuladas, ejerció el ahora inconforme, de nulidad de una escritura de compraventa y otorgamiento de otra.

La simple afirmación del apelante, de que las dichas acciones sí son compatibles porque se trata de derechos intransigibles, no permite a la Sala considerar que haya sido ilegal la conclusión -en contrario, por cierto- del Juez natural.

Lo mismo puede decirse acerca de los alegatos acerca de que del antecedente uno del contrato privado que en original adjuntó el apelante, se aprecia que la demandada adquirió la propiedad del inmueble afecto a la causa, con lo que se encuentra satisfecho el requisito del artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles; y que el Juez se coloca por encima de la voluntad de los contratantes, ya que desestima el contrato de compraventa de ***** de **** de **** **** **** y debe respetar el acuerdo, porque si está pactada la voluntad de los contratantes en las cláusulas de ese contrato, no es necesario recurrir a interpretaciones extrañas o deducciones sin lógica, ya que contraviene el artículo 1495 del Código Civil.

Ninguno de esos alegatos es un razonamiento, en los términos descritos más arriba: en ninguno se realiza la fijación de una norma y se compara el argumento del Juez A Quo que fundó el desechamiento de la demanda, para demostrar que -a partir de esa comparación- resulta ilegal. El primero es una manifestación que si bien refuta la del Juez, es únicamente eso, una manifestación y, los otros dos, ni siquiera se conectan con el tópico.

Las cosas de esa manera, inoperantes los agravios, lo que se impone es confirmar el recurrido.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma en sus términos el auto motivo de esta alzada; y

Segundo. Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y archívese el asunto como totalmente concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, **Jared A. Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el *segundo* de los nombrados y firman ante **Adolfo Hernández Martínez**, Secretario de acuerdos que autoriza y da fe.