

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

TOCA NÚMERO: 78/2019.

JUICIO: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA E INMATRICULACIÓN.

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

PONENTE: **MAGISTRADO** **JOSÉ** **MONTIEL**
RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a dos de mayo de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 78/2019, a la apelación interpuesta por ***** ***** ***** ***** , contra la sentencia definitiva de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Primero de lo Civil del distrito judicial de Tehuacán, en el expediente número 1346/2016, relativo al *juicio de otorgamiento de escritura pública de compraventa e inmatriculación*, promovido por el mencionado apelante, en contra de ***** ***** ***** de ***** , a través de su representante legal ***** ***** , y

RESULTANDO

Primero. En el expediente *****/*****, del índice del Juzgado Primero de lo Civil del distrito judicial de Tehuacán, el treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, fue dictada sentencia definitiva con los siguientes puntos resolutivos:

“... PRIMERO.- Se declara improcedente LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y SU INMATRICULACIÓN, promovida por

***** por su propio derecho.

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de ***** , para que los haga valer conforme a lo establecido en la ley.

TERCERO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas generados con la tramitación del presente juicio... ”

Segundo. Inconforme ***** , interpuso el recurso de apelación que originó el toca.

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, la Sala se expide en los términos siguientes:

1.

¿Cuál es el sentido de la sentencia y qué lo determinó?

La sentencia declaró *improcedente la acción de otorgamiento de escritura pública de compraventa e inmatriculación, por no llamarse a todos los que intervinieron en la relación jurídica, existiendo litisconsorcio pasivo necesario.*

Del certificado del Registro Público de la Propiedad y
del Comercio de Tehuacán (exhibido por el actor) aparece
que ***el inmueble materia de la acción se encuentra a
nombre de ***** y ********
***********, y en opinión de la Juez Natural:

- *No consta dato que demuestre que el copropietario ***** falleció y si la propiedad se consolidó única y exclusivamente a ***** (que fue la única demandada).*
- *No se acreditó (con documento idóneo) la representación que -en la celebración del contrato privado de compraventa- ***** , dijo tener respecto del citado *****.*

Así lo escribió la Juez:

“... Enderezando la demanda, *contra* ****
 **** ***** *****
 , *a través de*
su Albacea Definitivo señor *****
 ***** ***** *****
 y
 REGISTRADOR PÚBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE
 DISTRITO JUDICIAL; quienes fueron
 debidamente emplazados a juicio.

Sin embargo, del Certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial que obra a fojas catorce del expediente, se advierte que *el inmueble objeto de la compraventa cuyo otorgamiento en escritura pública solicita el actor en el presente juicio, se encuentra a nombre de ***** y ****** ***** *sin que el actor hubiere proporcionado a esta autoridad, información suficiente y adecuada respecto a que si el copropietario ***** ha fallecido, y por ello se hubiere consolidado única y exclusivamente a favor de la demandada ****** ***** *la propiedad absoluta del inmueble materia del juicio;* y menos aún, consta en autos algún documento del que pueda desprenderse las anotadas circunstancias.

Luego entonces, *se debió enderezar la demanda contra el señor ***** a virtud de ser copropietario del inmueble materia del juicio:*

*sobre todo, si se toma en consideración, que en el contrato de compraventa privado fundatorio de la acción, no se acreditó con el documento idóneo, la representación del señor ***** que se dijo tenía la señora ***** para la celebración del citado contrato de compraventa.*

Consecuentemente, debido a la naturaleza jurídica de la acción que se ejercita, es evidente que esta resulta improcedente al no haberse llamado a juicio a todos los que intervinieron en dicha relación jurídica, por lo que de tal circunstancia se desprende, que existe LITIS CONSORCIO (sic), al encontramos ante una comunidad jurídica con respecto al objeto de la Litis planteada, teniendo las partes el mismo derecho y encontrándose obligados por igual causa, imponiéndose por ello que todos los que intervinieron en los hechos de los cuales se demanda el otorgamiento de escritura, deban ser llamados a juicio, obligación que existe en este procedimientos, conforme a la Tesis Jurisprudencial emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Novena Época, Tomo III, mayo de 1996, Página 519, bajo el rubro y tenor siguiente: "LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO SE DA ES OBLIGACION DEL TRIBUNAL ANALIZAR OFICIOSAMENTE SI SE LLAMO A JUICIO A TODOS LOS INTEGRANTES DEL. (...)".

En esas condiciones, sin que sea necesario entrar al estudio del fondo del asunto, ni a la valoración de las pruebas ofrecidas por las partes acorde con lo establecido en el artículo 353 inciso d) del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado (sic), la acción deducida debe declararse improcedente, dejando a salvo los derechos de la parte actora para ejercitarlos en la forma prevista por la ley...

2.

Agravio y causa de pedir.

En los asuntos -como el que nos distrae- de *estricto derecho*, el tribunal de apelación únicamente puede juzgar a la luz de los agravios que le son expresados. En ese sentido, la palabra *agravio* nombra *cierto argumento, sobre circunstancia de hecho o de derecho, que pone de manifiesto una infracción legal y que se encamina a destruir todos los diversos argumentos que sostienen el sentido de la resolución apelada.*

Cuando existe una deficiencia en la presentación del argumento -en los términos arriba descritos- se dice que los agravios son *inoperantes*.

Sin embargo, en una posición que es más conforme con el *derecho a la tutela judicial efectiva*, se ha dicho que es suficiente, para dar ocasión al pronunciamiento respectivo por el tribunal de apelación, que se fije la *causa de pedir*. Es decir, aun cuando el argumento no tenga la forma rigurosa de un *silogismo* o se *corrija* en términos de algún método (en sentido lógico), que se fije el hecho respectivo y la norma bajo la que cae, de modo que pueda apreciarse la ilicitud.

Puede verse este precedente, sentado por un Tribunal Colegiado de otra jurisdicción, pero que la Sala comparte y que interpreta una jurisprudencia del Alto Tribunal, por todos conocida:

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”.

3.

¿Qué alega el recurrente?

La Juez dictó una sentencia contra derecho, porque olvidó que la finalidad del juicio de otorgamiento de escritura es dar formalidad a un contrato de compraventa y no indagar sobre quién es el propietario del bien. Aquella (la Juez) trajo a debate un elemento que no es necesario para la procedencia de la acción (*que el demandado sea propietario del bien inmueble materia del contrato de*

compraventa) ya que la misma acción tiene como materia un *derecho personal*, que le da derecho a exigir la formalidad legal del acuerdo de voluntades.

La Juez A Quo debió considerar -desde el auto admisorio- la existencia de litisconsorcio pasivo necesario, con la finalidad de dar mayor seguridad jurídica y certeza, economía procesal y atención a la garantía de pronta administración de justicia, prevista en el artículo 17 Constitucional.

Apoya este motivo de inconformidad con la tesis de rubro "PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO ESTÁ CONFERIDO TANTO AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA COMO AL TRIBUNAL DE APELACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)".

4.

Cuestiones a resolver por la Sala.

Del pliego de agravios se observa que el apelante plantea dos problemas a resolver, que son diferentes y dignos de ser diferenciados. Plantea otros, pero por cómo resuelve la Sala estos dos, los demás son intrascendentes:

Uno, dado que la Juez de la causa lo planteó como elemento constitutivo de la acción pro forma, *¿es necesario que se acredite que el vendedor (demandado) es propietario del bien inmueble de la compraventa? (a)*, y

Dos, la misma Juez, *¿debió considerar -desde el auto admisorio- la existencia de litisconsorcio pasivo*

necesario, con la finalidad de dar mayor seguridad jurídica y certeza, economía procesal y atención a la garantía de pronta administración de justicia, prevista en el artículo 17 Constitucional? (b).

5.

Primera cuestión (sub "a").

¿Es elemento constitutivo de la acción de otorgamiento (o pro forma) respectiva, que el actor acredite que el vendedor (demandado) era propietario del bien inmueble materia de la compraventa?

La respuesta es no.

La de otorgamiento de un contrato informal (o acción *pro forma*), es una acción *de carácter personal*, cuya finalidad es que *se obligue al demandado a suscribirlo* (el contrato) en la forma prevista por la Ley.

El artículo 181 del Código de Procedimientos Civiles, dispone:

“Cuando la celebración de un acto no se haya hecho constar con la formalidad establecida en la Ley, cualquiera de las partes tiene acción para exigir de la otra que se extienda el documento correspondiente, y si tuviere otra u otras acciones que provengan del mismo acto, debe ejercerlas en la misma demanda”.

En el caso de la compraventa de inmuebles, existe la acción *pro forma* de que trata el precepto antes transcrito, porque la Ley prescribe que dicho contrato

se otorgue *-ad probationem-* en escritura pública (por regla general). *Si no se extiende el documento que acredita el consentimiento, el contrato no cumple con la formalidad que para esa clase de actos previene la Ley y cualquiera de las partes puede exigir de la otra, la extensión del documento debido.*

El artículo 2182, pero del Código Civil, es así:

"La venta de un inmueble cualquiera que sea el valor de éste, se otorgará en escritura pública".

Como ya se puede observar, la acción *pro forma* la tiene uno de los contratantes, ***pero en contra del otro contratante***. Este dato es relevante para responder la segunda de las cuestiones planteadas en el pliego (*sub "4", "b"*).

Pero ahora estamos detenidos en la primera cuestión del propio pliego (*sub "4", "b"*). Los *supuestos de hecho* de la procedencia de la acción *pro forma*, resultan, a tenor del artículo 181 del Código de Procedimientos Civiles:

1. Que se haya celebrado un contrato que de conformidad con la Ley es formal; y

2. Que el consentimiento para celebrarlo no conste con la formalidad debida.

Estos formulados, son *supuestos de hecho de la acción*. La formulación no quiere significar que deban ambos ser acreditados por el actor, porque esa es una

cosa diferente, *relacionada con las reglas sobre distribución de la carga de probar*, que ahora no interesan.

De la identificación de tales supuestos no resulta que la propiedad, por parte del vendedor, del bien inmueble enajenado, en el caso de la compraventa de inmuebles, sea un supuesto de hecho de la acción pro forma de tal contrato. Incluso, desde mucho tiempo se entiende que la acción pro forma dicha, es una acción personal y no real y además, el elemento propiedad del inmueble, por parte del vendedor, constituye una condición genérica, normal y constante en todo negocio, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso se ostentara como dueño.

Puede verse, al respecto, la jurisprudencia cuatrocientos noventa y cinco, sustentada por al Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página cuatrocientos treinta y cuatro, del Apéndice 2000, Tomo IV, Registro 913437, Novena Época:

“COMPRAVENTA, JUICIO DE OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE. EL ACTOR NO NECESITA JUSTIFICAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ENAJENANTE.-El otorgamiento de contrato de compraventa, *es una acción personal*, por lo que el actor sólo está obligado a demostrar en el juicio respectivo que en efecto el acto fue celebrado en los términos a que hace referencia y, fundamentalmente, que hubo consentimiento y objeto, pues tales son los elementos de existencia de la compraventa, y los de validez serán materia de excepción por parte del demandado. *Con base en lo anterior al actor no le toca justificar que quien le vendió es el propietario del bien objeto del contrato,*

puesto que en todo caso, si con posterioridad se viera privado del mismo, podría reclamar el saneamiento por evicción si es que un tercero demostrare ser el titular de ese derecho”.

Lo escrito no obstante, no está claro que la Juez Natural haya exigido la comprobación de la propiedad del inmueble materia de la venta, propiedad en favor del vendedor, *como elemento de la acción pro forma*. Más bien, la cuestión -acreditada en autos- de que la demandada (a través del albacea de su sucesión) es *copropietaria* del mencionado inmueble (el materia de la venta) se relaciona con el segundo problema a tratar: *si la compraventa que funda la acción fue celebrada por los dos copropietarios del repetido bien, no fueron demandados ambos*; o, al final, *no aparece que la demanda haya sido debido enderezarla únicamente contra la demandada* (porque, como anotó la Juez, se haya consolidado en su favor la propiedad, no relacionado con esta como elemento de la acción, *sino con la disolución del litisconsorcio pasivo necesario*) y, todo ello, no debió ser motivo de pronunciarse hasta la sentencia, declarando improcedente la acción.

Discutiremos esto a continuación.

6.

Segunda cuestión (sub "b").

La segunda cuestión planteada es esta: *¿debió la Juez considerar -desde el auto admisorio- la existencia de litisconsorcio pasivo necesario, con la finalidad de dar mayor seguridad jurídica y certeza, economía procesal y atención a la garantía de pronta administración de justicia, prevista en el artículo 17 Constitucional?*

Para dar respuesta a esta pregunta primero debe recordarse que la Sala está obligada a pronunciarse sobre un tópico, cuando de él se expresa la causa de pedir. De la lectura del pliego de agravios, se observa que la ilicitud por la que clama el apelante, se hace depender de que la existencia del litisconsorcio pasivo necesario no fue considerada desde el auto de inicio por la Juez y ello es en contra del artículo 17 de la Constitución Federal. Se entiende que no fue debido declarar improcedente la acción (hasta el momento del dictado de la sentencia).

Desde luego que el apelante no debate que no existe litisconsorcio pasivo necesario (porque debió llamarse a los dos vendedores que participaron como tales en el contrato de pedir, por más que uno de ellos haya firmado el contrato informal, a ruego y encargo del otro). Además, dicho litisconsorcio existe aquí y es un presupuesto procesal particular, en el caso de ciertas acciones.

1.

Los presupuestos procesales *generales* tienen reglas en el Código de Procedimientos Civiles. Esas reglas están puestas en los artículos 100 a 105 de la Ordenación. La lista de los presupuestos procesales en cuestión, la presenta el diverso artículo 99 del propio Código, que es de este tenor:

*"Son presupuestos procesales:
I. La competencia;
II. El interés Jurídico;
III. La capacidad;
IV. La personalidad;
V. La legitimación;
VI. La presentación de una demanda
formal y substancialmente válida, y*

VII. Cualquier otro que sea necesario para la existencia de la relación Jurídica entre las partes establecido por las Leyes."

No hay que obviar que el artículo 99 del Código de Procedimientos Civiles, que identifica a los presupuestos procesales, antes transcripto, a fracción VII incluye a *"... Cualquier otro que sea necesario para la existencia de la relación Jurídica entre las partes establecido por las Leyes."* Esta regla es muy importante, porque en ella caben *presupuestos generales implícitos* -como la congruencia formal entre la demanda y los documentos en que se funde o adjuntos a ella- y *además especiales* -como la existencia del título ejecutivo, en el caso de los procedimientos ejecutivos, etcétera-.

Existen acciones que requieren como presupuesto procesal, la integración de la relación jurídica también procesal, mediante el enderezamiento de la demanda en contra de (y llamamiento de) una pluralidad de demandados, que son indispensables (los demandados) porque el estado creado por el fallo que propician depende de la concurrencia de todos ellos. Ese fenómeno (de que la validez del encausamiento y del fallo, dependa de que se llame una pluralidad de demandados) se conoce como litisconsorcio pasivo necesario.

En esta jurisprudencia por contradicción de tesis, aparece tanto la definición del *litisconsorcio pasivo necesario*, cuanto su carácter de *presupuesto procesal*.

La jurisprudencia 1a./J. 19/2013 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página quinientos noventa y cinco,

del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXIII, Tomo uno, correspondiente al mes de agosto de dos mil trece, Registro 2004262, Décima Época; de rubro y texto siguientes:

“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO EL TRIBUNAL DE ALZADA ADVIERTA QUE ALGUNA DE LAS PARTES NO FUE LLAMADA AL JUICIO NATURAL, OFICIOSAMENTE DEBE MANDAR REPONER EL PROCEDIMIENTO. *El litisconsorcio pasivo necesario implica pluralidad de demandados y unidad de acción; de ahí que deban ser llamados a juicio todos los litisconsortes quienes, al estar vinculados entre sí por un derecho litigioso, deben ser afectados por una sola sentencia.* En ese sentido, cuando se interpone un recurso de apelación y el tribunal de alzada advierte que en el juicio hubo litisconsortes que no fueron llamados, aunque no medie petición de parte, en cualquier etapa del procedimiento debe mandar reponerlo de oficio, para que el juez de primera instancia los oiga y dicte una sentencia apegada a los principios de igualdad, seguridad jurídica y economía procesal, sobre la base de que debe protegerse en todo momento el derecho humano de acceso efectivo a la justicia consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior es así, toda vez que ***el litisconsorcio constituye un presupuesto procesal sin el cual no puede dictarse una sentencia válida***, ya que involucra la protección de un derecho humano y la correlativa obligación de los jueces como autoridades a protegerlo, por lo que la carga procesal de citar a todas las partes corresponde al órgano jurisdiccional”.

Justamente dentro de las acciones que tienen como presupuesto procesal el litisconsorcio pasivo necesario, está la acción *pro forma*.

Conviene recordar que transcribimos el artículo 181 del Código de Procedimientos Civiles y destacamos que según su formulación tal acción ***sólo puede ser deducida por un contratante en contra del otro.***

"... Cuando la celebración de un acto no se haya hecho constar con la formalidad establecida en la Ley, cualquiera de las partes tiene acción para exigir de la otra que se extienda el documento correspondiente... "

Es decir, una de las partes puede pedirle la extensión del documento, a la otra.

Si la parte a la que se pide el otorgamiento está compuesta por varias personas (por ejemplo, varios vendedores), la demanda debe enderezarse en contra de todas porque no tiene sentido (ni objeto) que se compela únicamente a uno de los vendedores a firmar la escritura y no a los demás, porque el consentimiento se integra por el acuerdo de todos los participantes.

En el justiciable, el ahora apelante enderezó la demanda de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, únicamente en contra de *****
***** de ***** (a través de su representante legal), quien firmó el citado contrato en representación y a ruego de ***** (su esposo, quien no firmó en la compraventa). Las cosas así, es indudable que el actor no permitió la formación válida de la relación jurídica procesal.

La Sala puede orientarse con este otro precedente, con el que conviene:

La tesis aislada sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, visible en la página trescientos cincuenta y dos, del Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, correspondiente al mes de mayo de

mil novecientos noventa y tres, Registro 216395, Octava Época, de la literalidad siguiente:

“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NECESIDAD DE DEMANDAR A TODAS LAS PERSONAS QUE INTERVINIERON COMO PARTES EN EL ACTO JURÍDICO. Cuando únicamente se demanda al albacea de la sucesión intestamentaria, omitiéndose hacer lo propio con la cónyuge superviviente que también figuró como vendedora en el contrato de promesa de venta, *el juzgador no puede hacer algún pronunciamiento sobre una acción que no se dedujo contra esta última persona, toda vez que la omisión de demandar a todos los que intervinieron como partes en el acto jurídico, no se trata de un simple defecto del proceso que pueda repararse fácilmente, sino de un defecto de la acción, pues el concepto de litisconsorcio pasivo necesario más que una situación exclusivamente procesal, va ligado a la naturaleza de la relación jurídica material controvertida, es decir, a una cuestión de derecho material, de ahí que lo que es uno respecto de varios no puede cesar o modificarse sino respecto de todos los partícipes, surgiendo así la necesidad de que en la misma demanda el actor la enderece contra todos los que intervinieron en la celebración del acto jurídico, pues de lo contrario, la excepción sobre ello opuesta, viene a ser una manifestación de la carencia de la acción”.*

Como no se satisfizo el litisconsorcio pasivo necesario, la sentencia dictada en el caso no es válida.

2.

El apelante implica que la existencia de litisconsorcio pasivo necesario no es suficiente para declarar improcedente la acción, cuando reclama que la Juez Natural no se pronunció al respecto en el auto de admisión, en contravención al artículo 17 de la Carta de la Unión.

La Sala debe ocuparse del tema por sí misma; es decir, con prescindencia de la reclamación. En primer lugar, porque la jurisprudencia ha dicho que en la apelación de sentencias, si se declaró improcedente la

acción por la no integración del litisconsorcio, debe la Sala *de oficio* mandar la reposición respectiva:

Nos referimos a la jurisprudencia 1a./J. 19/2013 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página quinientos noventa y cinco, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXIII, Tomo uno, correspondiente al mes de agosto de dos mil trece, Registro 2004262, Décima Época, del rubro: **“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO EL TRIBUNAL DE ALZADA ADVIERTA QUE ALGUNA DE LAS PARTES NO FUE LLAMADA AL JUICIO NATURAL, OFICIOSAMENTE DEBE MANDAR REPONER EL PROCEDIMIENTO”**, antes referida.

En segundo lugar porque, como también se infiere de la jurisprudencia antes transcrita, el litisconsorcio pasivo necesario *es un presupuesto procesal* y no una condición de procedencia de la acción. Y tratándose de presupuestos procesales, debe maximizarse el derecho de acceso efectivo a la jurisdicción del Estado, así que las reglas que los determinan (a los presupuestos procesales) deben interpretarse siempre de modo que se favorezca al ejercicio, limitando las restricciones, salvo que se trate del debido proceso legal o del equilibrio entre los contendientes. *El Código de Procedimientos Civiles sólo considera no subsanables presupuestos puestos limitativamente en una lista, entre los que no se encuentra dicho litisconsorcio pasivo necesario* y dispone declarar improcedente la acción, cuando existiendo litisconsorcio pasivo necesario, no se haya llamado a todos los litisconsortes, en el artículo 353, inciso "d".

Debe inaplicarse esa prescripción, porque no es conforme con el derecho a la tutela judicial efectiva, *dado que implica que se postergue la solución de la controversia, para un juicio posterior, consecuencia esta última, notoriamente desproporcionada si se considera la posibilidad de mandar, de oficio los jueces, llamar a juicio a los integrantes del litisconsorcio pasivo necesario, que no lo fueron.*

En ese sentido debe ser respondida la pregunta *real* que subyace al argumento del apelante acerca del que se pronuncia la Sala: *no debe declararse improcedente la acción por la existencia de litisconsorcio pasivo necesario y no haberse enderezado la demanda contra (o emplazado a) todos los litisconsortes y, con independencia de que esa circunstancia debe ser destacada por los jueces desde el momento de la radicación (salvo cuando aparece de modo sobrevenido), lo que es pertinente es mandar realizar el llamamiento de oficio, porque eso es conforme con el artículo 17 de la Constitución Federal.*

7.

Efectos de la ejecutoria.

Debe dejarse insubsistente la sentencia apelada, como el procedimiento del que emanó, hasta el auto de veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, inclusive, para que la Juez Natural provea nuevamente sobre la demanda y prevenga al actor realice los enderezamientos y las acciones necesarias para integrar debidamente el litisconsorcio pasivo necesario y, hecho lo cual, proceda

como sea conducente, pero deberá considerar en su caso (al momento de dictar la nueva sentencia) que no es elemento constitutivo de la acción acreditar que el demandado es propietario del inmueble relacionado con el contrato cuyo otorgamiento se pretende.

Por lo expuesto y fundado, se decide:

PRIMERO. Para los efectos que aparecen de la parte considerativa de esta ejecutoria, se deja insubsistente la sentencia recurrida; y

SEGUNDO. Con testimonio de esta resolución, envíense los autos al Juzgado de su origen.

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.