MANUALES JURÍDICOS



OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

MANUALES JURÍDICOS

554 885 7746

Índice

Definición 02

Definición no jurídica 04

Naturaleza jurídica de la acción 06

Otorgamiento y firma de escritura 30

Elementos del otorgamiento y firma de escritura 39

Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio de otorgamiento y firma de escritura 49

Requisitos jurídicos o procesales del juicio 54

Procedimiento 57

Término para presentar la demanda de otorgamiento y firma de escritura 84

Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento de otorgamiento y firma de escritura 86

Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado 95

Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado 77

Escrito de demanda por acoso laboral 79

Elementos faltantes del procedimiento 95

La demanda de Juicio de otorgamiento y firma de escritura 101

Elementos faltantes del procedimiento 118

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

1. Definición

El Juicio de otorgamiento y firma de escritura es el procedimiento jurisdiccional de naturaleza civil mediante el cual una persona que ha adquirido válidamente un derecho derivado de un acto o contrato previo —comúnmente un contrato privado de compraventa, cesión de derechos, adjudicación o convenio— acude ante la autoridad judicial para exigir el cumplimiento forzoso de la obligación de formalizar dicho acto en escritura pública, cuando la parte obligada se niega, se rehúsa o incumple con comparecer ante Notario Público para otorgarla y firmarla.

Desde el punto de vista procesal, este juicio constituye el ejercicio de una acción personal, toda vez que su objeto es exigir el cumplimiento de una obligación de hacer, consistente en el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente. Lo anterior encuentra fundamento en el artículo 13 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, el cual dispone que las acciones personales proceden para exigir el cumplimiento de obligaciones de dar, hacer o no hacer determinado acto.

En el ámbito sustantivo, el juicio se apoya en el principio de fuerza obligatoria de los contratos, conforme al cual los actos jurídicos válidamente celebrados obligan a las partes no sólo a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que se deriven de la ley, la buena fe y el uso, principio reconocido por el Código Civil Federal, al establecer que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley ni alterarla. Asimismo, ese mismo ordenamiento exige que la renuncia o cumplimiento de derechos se realice de manera clara y precisa, reforzando la obligatoriedad de las prestaciones asumidas.

Por otra parte, cuando el acto jurídico recae sobre bienes inmuebles o derechos reales, la ley exige el cumplimiento de una forma especial, ya que, conforme al artículo 13, fracción IV del Código Civil Federal, la forma de los actos jurídicos se rige por la ley del lugar de su celebración, y cuando ésta exige escritura pública, dicha formalidad resulta

Naturaleza jurídica de la acción

1. Acción personal

El juicio de otorgamiento y firma de escritura se ubica, desde una perspectiva estrictamente procesal, dentro de la categoría de las acciones personales, en tanto que su ejercicio se dirige contra una persona cierta y determinada, identificada como aquella que, en virtud de un acto o contrato válido, contrajo la obligación jurídica de formalizar dicho acto en escritura pública y que, sin causa justificada, ha incurrido en su incumplimiento.

La esencia de esta acción no radica en la reclamación inmediata del bien inmueble ni en la declaración directa de un derecho real, sino en la exigencia del cumplimiento de una obligación personal preexistente, nacida de una relación jurídica previa entre las partes. En consecuencia, el objeto inmediato del juicio no es el inmueble, sino la conducta debida del demandado, consistente en comparecer ante Notario Público y otorgar y firmar la escritura correspondiente, acto sin el cual el derecho del actor no puede desplegar plenamente sus efectos jurídicos.

En este tipo de acciones, la litis se construye en torno al vínculo obligacional y al análisis de si el demandado se encuentra jurídicamente constreñido a realizar la conducta exigida. El órgano jurisdiccional no se pronuncia, en principio, sobre la existencia originaria del derecho real, sino sobre la obligatoriedad de cumplir una prestación personal que deriva del contrato o de la ley. Esta característica es la que distingue con claridad al juicio de otorgamiento y firma de escritura de las acciones reales, las cuales se ejercitan en razón de un derecho directo sobre la cosa y tienen por finalidad la restitución, reconocimiento o protección inmediata del bien.

La naturaleza personal de esta acción encuentra sustento normativo en el artículo 13 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, al establecer que las acciones personales proceden para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o de no hacer determinado acto. En el caso que nos ocupa, la obligación de escriturar se configura como una obligación de hacer, de carácter

2. Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio de otorgamiento y firma de escritura

I. Requisitos materiales

Los requisitos materiales se refieren a los elementos de fondo que deben existir antes de acudir al órgano jurisdiccional; es decir, los presupuestos sustantivos que hacen viable la acción.

1. Existencia de un acto o contrato válido

Para que sea procedente el juicio de otorgamiento y firma de escritura, es indispensable la existencia previa de un acto o contrato jurídico válido, del cual nazca la obligación de formalizarlo en escritura pública. Este acto suele materializarse, en la práctica, mediante un contrato privado —como compraventa, permuta, donación, cesión de derechos, adjudicación por herencia o convenio judicial— que refleje un acuerdo de voluntades real y eficaz entre las partes.

El Código Civil Federal establece, en sus artículos 1792, 1793 y 1794, que el contrato es el acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones, y que para su validez deben concurrir consentimiento y objeto lícito. De ahí que, para efectos del juicio, el actor deba acreditar que el contrato se celebró válidamente, sin vicios del consentimiento (error, dolo, violencia, mala fe) y con un objeto jurídicamente posible y permitido.

Es importante destacar que la escritura pública no es constitutiva del contrato, sino una formalidad exigida para determinados actos —especialmente los relativos a bienes inmuebles— con el fin de dotarlos de plena eficacia jurídica y registral. En consecuencia, un contrato privado puede ser plenamente válido y obligatorio entre las partes, aun cuando no se haya elevado a escritura pública, produciendo efectos inter partes y generando obligaciones exigibles, entre ellas la de comparecer ante Notario para su formalización.

Desde la perspectiva del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, la existencia de este contrato válido constituye el hecho base de la acción personal, pues es el título jurídico del cual se desprende la obligación de hacer que se reclama (artículo 13 CNPCyF, acciones

3. Término para presentar la demanda de otorgamiento y firma de escritura

El juicio de otorgamiento y firma de escritura se encuentra sujeto a un plazo legal para su ejercicio, el cual se determina conforme a las reglas de prescripción de las acciones personales. Dado que esta acción tiene por objeto exigir el cumplimiento de una obligación de hacer —consistente en otorgar y firmar una escritura pública—, su ejercicio no es imprescriptible, sino que debe promoverse dentro del tiempo que la ley establece.

En términos del Código Civil Federal, las acciones personales prescriben en el plazo de diez años, salvo que la ley disponga uno distinto. Este criterio se desprende de los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, que establecen que las acciones personales que no tengan señalado un plazo especial prescriben en diez años, contados a partir del momento en que la acción puede ejercitarse legalmente. En el caso del juicio de otorgamiento y firma de escritura, la acción puede ejercitarse desde el momento en que el obligado incurre en incumplimiento, es decir, cuando se niega, dilata o guarda silencio injustificado frente a la solicitud de escrituración.

Este plazo responde al principio de seguridad jurídica, ya que la ley no permite que las controversias derivadas de relaciones obligacionales permanezcan indefinidamente abiertas. Si el actor deja transcurrir el plazo de prescripción sin ejercer su derecho, la acción se extingue, y el demandado puede oponer válidamente la excepción de prescripción, conforme a las reglas generales previstas en el propio Código Civil Federal.

Desde el punto de vista procesal, el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares reconoce la prescripción como una excepción perentoria, que debe ser analizada por el juez cuando sea debidamente planteada por la parte demandada. Por ello, el actor tiene la carga de promover la demanda dentro del plazo legal, a fin de no perder la posibilidad de obtener la tutela judicial efectiva.

5. Elementos adicionales para llevar este procedimiento que no se han abordado

Efectos jurídicos de la sentencia

La sentencia definitiva dictada en el juicio de otorgamiento y firma de escritura no se limita a declarar la existencia de un derecho, sino que produce efectos jurídicos directos, concretos y de alta trascendencia, orientados a garantizar la eficacia real del acto jurídico y a evitar que la renuencia de una de las partes frustre la finalidad del contrato. Sus principales efectos pueden desarrollarse de la siguiente manera:

• Suple la voluntad del demandado renuente

Uno de los efectos jurídicos más relevantes de la sentencia dictada en el juicio de otorgamiento y firma de escritura es que suple la voluntad del demandado renuente, es decir, sustituye jurídicamente el consentimiento formal que éste debió otorgar y firmar ante Notario Público y que, sin causa justificada, se negó a manifestar. Esta facultad del órgano jurisdiccional evita que la eficacia del acto jurídico quede supeditada de manera indefinida a la voluntad caprichosa o arbitraria del obligado.

En este tipo de juicios, el consentimiento ya existe en el plano sustancial, pues fue expresado previamente en el contrato o acto jurídico que dio origen a la obligación de escriturar. La renuencia del demandado no afecta la existencia ni la validez de dicho consentimiento, sino únicamente su formalización. Por ello, la sentencia no crea una voluntad nueva, sino que suple la manifestación formal omitida, permitiendo que el acto jurídico alcance la forma legal exigida.

Desde el punto de vista procesal, esta sustitución de la voluntad constituye una forma de ejecución específica de una obligación de hacer, propia de las acciones personales, mediante la cual el juez no se limita a ordenar el cumplimiento, sino que garantiza materialmente su realización cuando el demandado persiste en su negativa. De esta manera, se asegura que la obligación no quede sin efecto por la sola resistencia del obligado, protegiendo el derecho del actor y dando eficacia real a la tutela judicial.

6. La demanda de Juicio de otorgamiento y firma de escritura

JUAN MANUEL LÓPEZ MARTÍNEZ
VS
PEDRO SALVATIERRA PÁEZ

VÍA ORDINARIA CIVIL

C. JUEZ DE PROCESO ORAL EN MATERIA CIVIL
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
EN TURNO.

P R E S E N T E.

JUAN MANUEL LÓPEZ MARTÍNEZ, mexicano, mayor de edad, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos, citaciones, requerimientos y acuerdos judiciales el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1456, despacho 302, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100, Ciudad de México, y designando como medios de comunicación electrónica el correo juan.lopez@email.com y el número telefónico 55 4489 3210, para recibir notificaciones electrónicas y comunicaciones procesales.

Asimismo, autorizo en términos amplios del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares para oír y recibir notificaciones, imponerse de los autos, consultar el expediente físico o electrónico, recibir toda clase de documentos y realizar las gestiones necesarias dentro del presente juicio, a la Licenciada María Fernanda Gómez Pérez, así como a los pasantes que con ella colaboren, quienes quedarán debidamente facultados para tales efectos, sin que sea necesario registro previo ante este Tribunal, conforme a la normativa procesal vigente.

7. Elementos faltantes del procedimiento

Principio de obligación de los contratos

El juicio de otorgamiento y firma de escritura encuentra su sustento dogmático y normativo en el principio de fuerza obligatoria de los contratos, conforme al cual los contratos válidamente celebrados generan derechos y obligaciones exigibles para las partes, quienes quedan jurídicamente constreñidas a cumplir no sólo lo expresamente pactado, sino todas las consecuencias que deriven de la ley, la buena fe y el uso. Este principio es esencial para la estabilidad de las relaciones jurídicas y para la seguridad del tráfico jurídico, pues impide que una de las partes desconozca unilateralmente las obligaciones asumidas.

Este principio se encuentra expresamente consagrado en el Código Civil Federal. El artículo 1796 establece que *los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley*. Esta disposición amplía el contenido obligacional del contrato más allá de lo literal, incorporando de manera automática aquellas obligaciones que la ley impone por razón del tipo de acto celebrado.

De forma complementaria, el artículo 6 del Código Civil Federal dispone que *la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley ni alterarla*. Esto significa que, aun cuando las partes no hayan previsto expresamente determinadas formalidades o consecuencias jurídicas, no pueden sustraerse al cumplimiento de las exigencias legales, ni acordar válidamente su inaplicación. En consecuencia, cuando la ley exige una forma específica para la eficacia de un acto jurídico, dicha exigencia se integra al contrato como una obligación legal.

En el caso de los contratos que tienen por objeto la transmisión de derechos reales, particularmente la propiedad de bienes inmuebles, la ley exige una forma especial para que el acto produzca plenos efectos jurídicos. El artículo 1832 del Código Civil Federal establece que los actos que deben constar en escritura pública no producen efectos contra terceros mientras no se otorguen en dicha forma, lo que pone de manifiesto que la escrituración no es una formalidad accesoria, sino un requisito legal indispensable para la eficacia plena del contrato.