



Reseñas Argumentativas

del Pleno y de las Salas

RESEÑA DE LA CONTRADICCIÓN DE TESIS 420/2018

PONENTE: MINISTRA NORMA LUCÍA PIÑA HERNÁNDEZ
SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA: NATALIA REYES HEROLES SCHARRER
SECRETARIO AUXILIAR: CÉSAR DE LA ROSA ZUBRÁN

PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

“EN EL REMATE JUDICIAL LA ESCRITURACIÓN NO CONSTITUYE UN REQUISITO NECESARIO PARA QUE SE PONGA AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE”

*Redacción: Maribel Hernández Cruz **

El 15 de noviembre de 2018, se denunció ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación la posible contradicción de tesis entre el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el sustentado por un Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver cada uno de ellos asuntos de su competencia, ya que arribaron a conclusiones distintas respecto de un mismo problema jurídico.

El punto jurídico a dilucidar en la contradicción de tesis consistió en determinar si es necesaria la previa escrituración para poder entregar al adjudicatario la posesión del bien inmueble que adquirió mediante remate judicial en ejecución de sentencia, o si existe alguna prohibición legal para efectuar dicha entrega.

Los criterios contendientes son los siguientes:

Por una parte, el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito consideró al resolver una contradicción de tesis, que del análisis sistemático de los artículos 581, 589 y 590 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, para que se puedan entregar al adjudicatario

* Funcionaria adscrita a la Dirección General de Casas de la Cultura Jurídica de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

los bienes inmuebles en ejecución de sentencia, es necesaria su previa escrituración, por ser la parte conclusiva del procedimiento que se ejerce en vía de apremio y en la que el Juez hace efectiva su resolución soberana.¹

En cambio, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo en revisión, consideró que la venta judicial de un inmueble embargado se perfecciona al causar estado la resolución aprobatoria del procedimiento de remate una vez consignado el precio, por lo que desde ese momento la propiedad y el dominio del bien inmueble se consolida a favor del adjudicatario y el deudor pierde la propiedad del mismo, de manera que ya no tiene derecho a seguir disfrutando de su posesión, con independencia de que se haya otorgado o no la escritura pública de adjudicación.²

Una vez admitido el asunto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se determinó la competencia de la Primera Sala para conocer del mismo y se ordenó turnarlo a la ponencia de la señora **Ministra Norma Lucía Piña Hernández** a efecto de que formulara el proyecto de resolución correspondiente, el cual se aprobó en la sesión del 10 de abril de 2019.

En las consideraciones presentadas, se precisó que, a fin de resolver la contradicción de tesis, debía dilucidarse lo siguiente: Cuando no se ha formalizado la escritura pública de adjudicación, derivada de un remate judicial, cuyo precio se encuentra cubierto ¿Se puede hacer entrega al adjudicatario de la posesión del inmueble rematado o es necesaria la previa escrituración para que proceda dicha entrega?

Para dar respuesta a lo anterior, se estimó conveniente abordar los siguientes temas: a) Remate o venta judicial, y b) Momento a partir del cual se traslada la propiedad al adjudicatario.

a) Remate o venta judicial

La Sala refirió que las disposiciones que regulan el procedimiento de remate en las entidades federativas de donde derivan los criterios contendientes, se prevén en el Capítulo V, Sección III, del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), así como en el Capítulo IV, Título Octavo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

¹ De dicho asunto derivó la tesis de jurisprudencia PC.I.C. J/38 C (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 35, octubre de 2016, Tomo II, página 966, registro digital 2012872, de rubro: "ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN."

² De este asunto derivó la tesis III.2º. C.96 C (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 60, noviembre de 2018, Tomo II, página 2408, registro digital 2018352, de rubro: "REMATE. NO EXISTE PROHIBICIÓN LEGAL DE ENTREGAR EL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO EN EL JUICIO, PREVIAMENTE A LA EXPEDICIÓN DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)".

Precisado lo anterior, se indicó que las ventas judiciales son procedimientos de “ejecución forzada”, que surgen cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria; es decir, son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena que, por regla general, ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago se ordena el embargo de bienes del deudor.

Se destacó que en los juicios hipotecarios, el acreedor puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial o por adjudicación, en los casos en que no se presente postor, de acuerdo a lo dispuesto en los códigos sustantivos civiles.³

También se señaló que en los referidos códigos civiles se prevé el procedimiento de remate, el cual regula los pasos a seguir para rematar los bienes inmuebles materia de la ejecución y pagar al acreedor las cantidades a las que el titular de dichos bienes fue condenado. En ese contexto, la Sala puntualizó que el remate judicial es una venta de bienes mediante un procedimiento de subasta pública, que culmina normalmente con la adjudicación de las cosas rematadas al mejor postor, y con el pago al acreedor, con el producto de la venta.

Para apoyar lo anterior, se aludió a lo resuelto por la Primera Sala al resolver la diversa contradicción de tesis 154/2011,⁴ en la cual se sostuvo que el remate judicial consiste en el *conjunto de actos jurídicos que permiten a la autoridad judicial realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación*, esto es, tiene por objeto la obtención del recurso económico para cubrir la obligación que ha quedado determinada a favor de una de las partes del juicio, mientras que la adjudicación, es una etapa del procedimiento de remate, pues se refiere *al acto por medio del cual una autoridad competente atribuye o reconoce a una persona el derecho de gozar de un bien patrimonial*.

Así, se estimó que la adjudicación, que es una etapa del remate, establece un derecho sustantivo de propiedad a favor del adjudicatario, ya que con ese acto se incorpora la cosa rematada al patrimonio del adjudicatario.

Se concluyó que una vez el bien ha sido adjudicado, cuando la adjudicación ya es firme, se continúa el procedimiento de remate mediante los efectos del acto de adjudicación, esto es, con la posibilidad de dar la forma que exige la ley a la transmisión de propiedad por medio de la escrituración, sin que esa circunstancia impida hacer entrega al adjudicatario de la posesión del bien, toda vez que el acto de

³ Artículos 2916 y 2542 de los códigos civiles de la Ciudad de México y Jalisco, respectivamente.

⁴ Resuelta en sesión del 19 de octubre de 2011.

adjudicación ha adquirido la firmeza necesaria para que puedan materializarse los efectos del derecho sustantivo patrimonial que reconoció a favor del adjudicado.

b) Momento a partir del cual se traslada la propiedad al adjudicatario.

Se precisó que los asuntos que dieron origen a los criterios discrepantes provienen de juicios especiales hipotecarios, en los que los ejecutados perdieron la propiedad del bien inmueble rematado y adjudicado en el procedimiento de remate seguido en la vía de apremio, con motivo de lo resuelto en una sentencia dictada en el procedimiento en el que resultaron condenados, por lo que debía determinarse a partir de qué momento se debe considerar que el adjudicatario adquirió la propiedad del inmueble.

Para ello, en esencia, se indicó lo siguiente:

Se puntualizó que la hipoteca es una garantía real constituida sobre uno o varios bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor del bien sobre el que se constituye la hipoteca,⁵ por lo que cuando el deudor incumple con su compromiso de pago, surge el derecho del acreedor hipotecario para exigir judicialmente el pago o la entrega del bien hipotecado, y la manera idónea de hacerlo es a través de la vía especial hipotecaria.

En ese orden, se señaló que, si en el juicio tramitado en la vía especial hipotecaria se demuestra que el deudor incumplió de manera injustificada con su obligación de pago, se emite una sentencia en la que se ordena pagar lo adeudado, lo cual, de no hacerse, dará lugar a que se proceda al remate inmediato de la finca hipotecada, esto es, se ordena poner a la venta judicial el inmueble.

La Sala estimó que el remate de un inmueble constituye una venta judicial, venta que como cualquier otra, en términos de lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal,⁶ existe y es obligatoria para las partes, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero; incluso, se destacó que en el Código Civil del Estado de Jalisco se prevé que a las ventas judiciales le serán aplicables de manera supletoria las disposiciones relativas a la compra-venta.⁷

⁵ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 2517 código sustantivo del Estado de Jalisco.

⁶ **Artículo 2,248.**- Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir 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.

⁷ **Artículo 1439.**- Les serán aplicables de manera supletoria a las disposiciones de este capítulo, las relativas a la compra-venta, considerándose éstas de manera análoga.

No obstante, se dejó en claro que en el momento en que se aprueba el remate y se ordena la adjudicación, el juez sabe quién fue el mejor postor y el precio en que se remató el inmueble, postor que a partir de ese momento adquiere la obligación de pagar el precio del remate, y el ejecutado queda obligado a firmar la escritura, así como a entregar los títulos de propiedad correspondientes y los bienes rematados.

Por ende, se hizo notar que en el momento en que el inmueble rematado es adjudicado, el ejecutado pierde la propiedad del mismo, sin que pase desapercibido que la eficacia de la venta judicial, a diferencia de cualquier otra venta, está condicionada a que el postor consigne ante el juez que llevó a cabo la subasta o ante el Notario que va a autorizar la escritura respectiva el precio total del remate, pues de no hacerlo en el plazo que se conceda, la venta dejará de tener efecto y el juez procederá a realizar una nueva subasta; por ende, para que la venta judicial sea perfecta, no sólo es preciso que se convenga sobre el precio y la cosa, sino que además, es necesario que el precio haya sido satisfecho.

Esto es, se especificó que la resolución que declara fincado el remate y ordena la adjudicación correspondiente, se encuentra condicionada al pago del precio del remate, pero una vez que éste es realizado, es cuando adquiere eficacia plena; de ahí que deba considerarse que, a partir de ese momento, la venta judicial es perfecta y por ende, obligatoria, ya que después de ello, el deudor está obligado a firmar la escritura correspondiente y a entregar los títulos de propiedad y el bien rematado, lo que debe acontecer aun ante la rebeldía del deudor, pues de darse el caso, el juzgador está obligado a firmar la escritura respectiva y a dictar las medidas que procedan a fin de entregar al comprador judicial el bien adjudicado.

En ese contexto, se estimó que una vez que la adjudicación por remate judicial se perfecciona con el pago del precio, el ejecutado pierde la propiedad del bien al haberse adquirido por el adjudicatario, por lo que no existe imposibilidad legal de ordenar la entrega de la posesión del inmueble rematado y adjudicado, por falta de la escritura pública respectiva, pues aun cuando la venta judicial debe formalizarse a través de la escritura pública y, por orden lógico, primero se debería proceder a la escrituración y entrega de los títulos de propiedad, para después entregar la posesión del bien rematado, nada impide que primero se haga entrega de la posesión y después se proceda al otorgamiento y firma de la escritura.

Así, se indicó que para la entrega del inmueble rematado y adjudicado, la falta de forma no constituye un elemento esencial necesario para proceder a la entrega de la posesión al adjudicatario, incluso se destacó que, en el supuesto de que el ejecutado siga ocupando el bien rematado después de la adjudicación o venta judicial, esa ocupación se traduce en una simple detentación, ya que el derecho de

posesión que tenía sobre el inmueble se pierde desde que la venta judicial se perfecciona, y el hecho de que, por alguna razón, no sea posible otorgar la escritura de adjudicación de un inmueble rematado, no implica que el adjudicatario no tenga la propiedad del mismo ni impide que se pueda ordenar su entrega, ya que para acreditar la propiedad bastan las actuaciones judiciales relativas a la aprobación del remate y la consecuente adjudicación.

En conclusión, la Sala sostuvo que si bien la venta judicial debe constar en escritura pública, esa formalidad, en realidad, se traduce en un derecho del adquirente a fin de que el derecho de propiedad adquirido surta efectos frente a terceros; sin embargo, el hecho de que no conste en escritura pública, de ninguna manera implica que el comprador judicial pierda su derecho de propiedad y mucho menos que éste no pueda oponerse al ejecutado, pues este último pierde todo derecho sobre el bien una vez que es adjudicado.

Finalmente, con base en las anteriores consideraciones, la Primera Sala determinó que debía prevalecer con carácter de jurisprudencia el siguiente criterio:

“REMATE JUDICIAL. LA ESCRITURA PÚBLICA DE ADJUDICACIÓN NO CONSTITUYE UN REQUISITO PREVIO PARA QUE SE PONGA AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE (LEGISLACIONES DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE JALISCO).”⁸

El criterio anterior se aprobó por mayoría de cuatro votos de la señora Ministra y los señores Ministros **Norma Lucía Piña Hernández** (Ponente), **Jorge Mario Pardo Rebolledo**, **Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena** y **Juan Luis González Alcántara Carrancá** (Presidente) en contra del emitido por el señor **Ministro Luis María Aguilar Morales**.

**Suprema Corte de Justicia de la Nación
Secretaría General de la Presidencia
Dirección General de Casas de la Cultura Jurídica**

Dirección de Normatividad y Crónicas
Chimalpopoca 112, Piso 3, Col. Centro, Cuauhtémoc,
C. P. 06080, Ciudad de México, México

⁸ Tesis 1a./J. 37/2019 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 68, julio de 2019, Tomo I, página 260, registro digital 2020313.