



TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 145/2024 (11a.)

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE POR REMATE JUDICIAL. ES INCONSTITUCIONAL EXIGIR LA ESCRITURA PÚBLICA COMO REQUISITO PARA QUE SE ENTREGUE SU POSESIÓN POR VIOLAR EL DERECHO DE PROPIEDAD (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL).

HECHOS: Un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal obtuvo una sentencia favorable en un juicio ejecutivo mercantil en el que reclamó el pago de un crédito. En etapa de ejecución de sentencia el Juez adjudicó en favor de dicho organismo un bien inmueble embargado a su contraparte.

Una vez que el remate quedó firme, el organismo descentralizado solicitó al Juez que emitiera la orden de lanzamiento y la entrega de la posesión material y jurídica del inmueble. El Juez negó esa solicitud, pues en términos del artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles, antes de entregar la posesión del inmueble al nuevo propietario, se debe formalizar la escritura pública.

Como la Sala de apelación confirmó tal decisión, el organismo descentralizado que había obtenido la

T.J 1a./J. 145/2024 (11a.)

adjudicación presentó una demanda de amparo indirecto reclamando la inconstitucionalidad del artículo señalado. La parte quejosa argumentó que la propiedad se surte con la adjudicación, de manera que la transmisión de los bienes debe realizarse desde el momento en que el tribunal adjudica el bien embargado, y que no es razonable limitar la posesión de dicho bien, del que ya se posee la propiedad, a un requisito formal.

La Jueza de Distrito que conoció del juicio de amparo negó la protección en contra del artículo impugnado porque sólo establece una restricción temporal para obtener la posesión del bien adjudicado hasta en tanto se obtenga la escritura correspondiente, sin que ello signifique acto privativo de la propiedad, pues es una garantía de seguridad jurídica a favor del adjudicatario que lo protege de cualquier riesgo. Siendo así, el organismo descentralizado quejoso recurrió tal determinación que fue enviada por el Tribunal Colegiado del conocimiento a la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver el problema de constitucionalidad planteado.

CRITERIO JURÍDICO: Es inconstitucional que la posesión de un bien inmueble que ha sido adjudicado mediante remate judicial sea condicionada a que se formalice dicho acto en escritura pública porque ello



transgrede el derecho de propiedad. La finalidad de la escrituración es dar publicidad al acto jurídico relacionado con la propiedad adquirida por remate para que surta efectos frente a terceros, pero la propiedad y el derecho de su posesión y disfrute no nacen de la escritura, sino del propio acto jurídico que, además, ya fue sancionado por un juez.

JUSTIFICACIÓN: El artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles establece que se debe otorgar la escritura pública antes de que el tribunal entregue la posesión de un inmueble al nuevo propietario. Sin embargo, esa medida no supera un test de proporcionalidad porque incide excesivamente en el derecho humano a la propiedad.

Es verdad que la norma señalada persigue una finalidad constitucionalmente válida, consistente en brindar certeza y seguridad jurídica respecto de la existencia y los alcances del acto traslativo de la propiedad denominado adjudicación por remate judicial.

También se trata de una medida idónea porque el hecho de condicionar la toma de la posesión de los bienes rematados judicialmente a que previamente se formalice el acto de adjudicación mediante el

T.J 1a./J. 145/2024 (11a.)

otorgamiento de la escritura, contribuye en un grado razonable a dotar de certeza y seguridad jurídica al acto traslativo de dominio.

Sin embargo, la medida legislativa no es necesaria, dado que existen otros mecanismos igualmente idóneos para lograr los fines constitucionales perseguidos y que intervienen con menor intensidad en el derecho de propiedad afectado, como es la aprobación del remate y la consecuente adjudicación.

Tales actuaciones constituyen, por sí mismas, el acto por el cual se transmite la propiedad del bien en favor del adjudicatario, con lo que se da seguridad jurídica del acto traslativo de dominio. En cambio, la escrituración sólo tiene como finalidad dar publicidad de dicho acto a fin de que surta efectos frente a terceros, pero no constituye el cambio de propiedad en sí mismo, por lo que no hay razón suficiente para exigir ese requisito de manera previa a la entrega de la posesión.

Amparo en revisión 340/2019. Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero. 22 de febrero de 2023. Cinco votos de la Ministra y de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto concurrente, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Jorge Mario Pardo



Rebolledo. Ponente: Ana Margarita Ríos Farjat.
Secretarios: Juan Jaime González Varas, Mariana Aguilar Aguilar y Ricardo Martínez Herrera.

LICENCIADO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA, SECRETARIO DE ACUERDOS, DE LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en términos de lo dispuesto en el artículo 78, fracción XXVIII, del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **C E R T I F I C A**: Que el rubro y texto de la anterior tesis jurisprudencial, fueron aprobados en sesión privada de doce de septiembre de dos mil veinticuatro. Ciudad de México, a doce de septiembre de dos mil veinticuatro. Doy fe.

PMP/lgm.

DOCUMENTO DE CONSULTA
<http://www.scjn.gob.mx>
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN