



## TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 35/2024 (11a.)

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

**JUICIO DE AMPARO INDIRECTO. ES PROCEDENTE EL PROMOVIDO POR UNA PERSONA TERCERA EXTRAÑA A JUICIO EN SU CARÁCTER DE COPROPIETARIA CONTRA LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE EN EL QUE NO SE LE RESPETÓ EL DERECHO DEL TANTO, SIN QUE PREVIAMENTE DEBA AGOTAR LA ACCIÓN DE RETRACTO.**

HECHOS: Un Pleno de Circuito y un Tribunal Colegiado de Circuito sostuvieron criterios distintos al determinar si era o no procedente el juicio de amparo indirecto promovido por una persona tercera extraña a juicio (copropietaria) cuando se ha consumado la venta de un bien en el que no se le respetó su derecho del tanto, o bien, si esa circunstancia únicamente es reclamable a través de la acción de retracto.

CRITERIO JURÍDICO: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que no es obligatorio agotar la acción de retracto previamente a acudir al juicio constitucional para combatir la determinación de adjudicación de un inmueble dentro del procedimiento de remate, al no haberse notificado previamente a la persona condueña la posibilidad de

ejercer su derecho del tanto.

JUSTIFICACIÓN: El Código Civil Federal admite la posibilidad de que concurra el derecho de propiedad sobre una misma cosa o derecho en favor de varias personas (copropiedad), surgiendo como consecuencia el derecho del tanto, el cual consiste fundamentalmente en que los condueños tienen la posibilidad de enajenar, ceder o hipotecar la parte alícuota que les corresponda; sin embargo, dicha enajenación estará limitada a favor de los copropietarios pues tienen un derecho de preferencia respecto de terceros para la adquisición del bien o del derecho. Una persona condueña podrá hacer valer el derecho del tanto cuando se le notifique por parte de su copropietaria la venta que tiene acordada con tercero ajeno y, una vez transcurrido el término para que haga uso de esa prerrogativa, en caso de que no la ejerza, la perderá. Sin embargo, ante la falta de notificación del deseo de transmitir la parte correspondiente a un tercero y la nula posibilidad de que los copropietarios puedan ejercer el derecho de preferencia, corresponde la acción de retracto. Ahora bien, procede el juicio de amparo indirecto promovido contra la falta de llamamiento para ejercer el derecho del tanto respecto de un inmueble que se adjudicó a un tercero ajeno a los copropietarios, por determinación judicial en un procedimiento de remate



dentro de un juicio mercantil, cuando la persona afectada es tercera extraña al juicio, ya que se vulnera su derecho de propiedad, de seguridad jurídica y de defensa desde el momento en el que no le fue notificada la venta del inmueble para que pudiera acudir a defender los derechos que le correspondían a su parte alícuota y estar en aptitud de poder tener preferencia sobre el bien enajenado. Esto es así, pues si se considera que en el juicio de amparo se busca esencialmente la reparación de un derecho humano por la norma, acto u omisión de una autoridad, es dable suponer que se deja a salvo el ejercicio de la acción de retracto, que tiene como finalidad combatir la venta del bien por no haberse observado alguna de las limitantes previstas en la ley aplicable. Por lo tanto, si la parte quejosa conserva la acción de retracto para hacer valer su derecho del tanto, no debe obligársele a agotar dicho medio ordinario, en virtud de que no es factible asimilar un recurso ordinario (acción de retracto) a un medio de control de constitucionalidad como lo es el juicio de amparo, pues su naturaleza, objeto y fin son distintos.

**Contradicción de criterios 422/2022.** Entre los sustentados por el Pleno en Materia Civil del Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 31 de enero de 2024. Cinco votos de las Ministras y los Ministros Loretta Ortiz Ahlf, Juan Luis González Alcántara Carrancá, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz

**T.J 1a./J. 35/2024 (11a.)**

Mena y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Jorge Arriaga Chan Temblador.

**Tesis y/o criterios contendientes:**

El emitido por el Pleno en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver la contradicción de tesis 20/2015, la cual dio origen a la tesis jurisprudencial PC.III.C. J/21 C (10a.), de rubro: DERECHO DEL TANTO. EL HECHO DE QUE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE SE HUBIESE CONSUMADO LA VENTA JUDICIAL SIN RESPETARSE AQUÉL Y EL COPROPIETARIO TERCERO EXTRAÑO TENGA A SU ALCANCE LA ACCIÓN DE RETRACTO PARA RECLAMARLO, NO IMPIDE QUE PUEDA CONCEDERSE LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL SOLICITADA, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 32, julio de 2016, Tomo II, página 1062, con número de registro digital: 2012117; y

El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el amparo en revisión 230/2022, en el que determinó que el derecho de copropiedad era tutelable en el juicio de amparo indirecto hasta antes de que se hubiera rematado el bien perteneciente a esa sociedad porque, cuando ya existió la adjudicación, el postor o el adjudicatario adquirió un derecho real de propiedad sobre el inmueble rematado que es de igual calidad al derecho real de propiedad del cónyuge que no aparece en la inscripción, y por ello, no podía oponerse al derecho de propiedad adquirido de buena fe por el postor o adjudicatario mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate de adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil.

**LICENCIADO RAÚL MENDIOLA PIZANA, 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 veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro. Ciudad de México, a veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro. Doy fe.**

PMP/lgm.