

Registro: 2020313

Localización: 10a. Época, 1a. Sala, Gaceta del S.J.F., Libro 68, Julio de 2019, Tomo I, p. 260, [J], Civil, Número de tesis: 1a./J. 37/2019 (10a.)

**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).**

De los artículos 525, 582, 589 y 590 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, así como 574 y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se advierte que la escrituración no constituye un requisito necesario para que pueda ordenarse la desocupación de la finca con objeto de poner al adjudicatario en posesión del bien, porque las ventas judiciales son procedimientos de ejecución forzada que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado al cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria; 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. En este sentido, la actuación judicial autónoma denominada adjudicación es una etapa del remate, mediante la cual se adjudica el bien a favor del acreedor o ejecutante, pues constituye una determinación que establece un derecho sustantivo de propiedad a favor del adjudicatario. En la medida en que jurídicamente con ese acto se actualiza la incorporación de la cosa rematada al patrimonio del adjudicatario, pero la eficacia de la venta judicial, a diferencia de cualquier otra venta, está condicionada a que el postor consigne el precio total del remate, pues a partir de ese momento la venta judicial es perfecta y, por ende, obligatoria, tan es así que después de ello el deudor está obligado a firmar la escritura correspondiente, entregando además los títulos de propiedad y el bien rematado, lo que debe acontecer aun ante su rebeldía, ya que de darse el caso, el juzgador está obligado a firmar la escritura correspondiente y dictar las medidas que procedan a fin de entregar al comprador judicial el bien adjudicado. De ahí que aunque la venta judicial debe formalizarse a través de la escritura pública correspondiente y, por orden lógico, primero se debería proceder a la escrituración y entrega de los títulos de propiedad, para que después se ponga en posesión del adjudicatario el bien rematado, nada impide que primero se le ponga en posesión y después se firme la escritura correspondiente, porque una vez que la adjudicación por remate judicial se perfecciona con el pago del precio, el ejecutado pierde la propiedad del bien, la cual es adquirida por el adjudicatario, de manera que el hecho de que la venta no conste en escritura no le puede parar perjuicio al comprador judicial, pues su derecho no deriva ni se constituye a partir de que se otorgue la escritura de adjudicación, sino que surge de la venta misma cuando se perfecciona en el momento en que el licitador hace el pago total del precio, momento en que adquiere plenamente la propiedad del inmueble, aun cuando ésta no conste en escritura pública. Por tanto, la formalización de la escritura de adjudicación no constituye una restricción al derecho de posesión contenido como uno de los atributos de la propiedad, por lo que no hay razón para negar al adjudicatario el derecho a disfrutar la posesión útil de su derecho real de propiedad adquirido en una venta judicial perfecta.

Precedentes: Contradicción de tesis 420/2018. Entre las sustentadas por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 10 de abril de 2019. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá. Disidente: Luis María Aguilar Morales. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: César de la Rosa Zubrán.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver la contradicción de tesis 4/2016, que dio origen a la jurisprudencia PC.I.C. J/38 C (10a.), de título y subtítulo: "ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN.", publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 35, Tomo II, octubre de 2016, página 966, con número de registro digital: 2012872.

El emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo en revisión 462/2017, que dio origen a la tesis III.2o.C.96 C (10a.), de título y subtítulo: "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).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 9 de noviembre de 2018 a las 10:20 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 60, Tomo III, noviembre de 2018, página 2408, con número de registro digital: 2018352.

Tesis de jurisprudencia 37/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de tres de mayo de dos mil diecinueve.

Esta tesis se publicó el viernes 12 de julio de 2019 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 15 de julio de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.