AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

QUEJOSA Y RECURRENTE: *****

**PONENTE: MINISTRA ANA MARGARITA RÍOS FARJAT
SECRETARIO: JUAN JAIME GONZÁLEZ VARAS
SECRETARIO AUXILIAR: RICARDO MARTÍNEZ HERRERA**

Vo. Bo.

MINISTRA

Ciudad de México. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión virtual correspondiente al ** de *** de dos mil veinte, emite la siguiente:

S E N T E N C I A

Mediante la cual se resuelve el **amparo en revisión 340/2019** promovido en contra del fallo dictado por el **Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco**¹ en el juicio de amparo indirecto *****/****.

El problema jurídico planteado a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consiste en analizar la constitucionalidad de los **artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**, en los cuales se prevé que, tratándose de remates judiciales, **previo a conceder la posesión al comprador de un bien inmueble se debe de otorgar la escritura respectiva.**

I. ANTECEDENTES

1. *********, sociedad anónima de capital variable, es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, sectorizado en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Banca de Desarrollo) que impulsa el desarrollo de las actividades agropecuarias, forestales y pesqueras; así

¹ Actualmente Juzgado Decimoquinto de Distrito en Materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco.

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

como todas aquellas vinculadas al medio rural a través de financiamiento para productores y las micro, pequeñas y medianas empresas.

2. El diecisiete de noviembre de dos mil cinco, ***** demandó en la **vía ejecutiva mercantil** y en ejercicio de la acción cambiaria directa el pago de \$***** a *****, por sí y como apoderado de *****, con motivo de un contrato de apertura de crédito.
3. El veintiocho de noviembre de dos mil cinco, el Juez Quinto de lo Mercantil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco radicó el juicio con el número *****/****. Posteriormente, el veintitrés de enero de dos mil seis, tuvo verificativo la diligencia de **requerimiento de pago y embargo**, en la cual se señaló como bienes para su embargo "*El predio formado por las fracciones denominadas *****, ***** y ******, ubicado dentro de la municipalidad de *****, Jalisco".
4. Seguida la secuela procesal el juez dictó sentencia el once de febrero de dos mil once, en la que declaró procedente la acción y **condenó** a la parte demandada al pago de diversas cantidades por concepto de capital vigente, capital vencido, intereses financiados vigentes, intereses financiados vencidos e intereses ordinarios. En la misma sentencia se determinó que, en caso de incumplimiento, **se procedería al remate el bien embargado**.
5. Ante el incumplimiento voluntario de la parte demandada, por resolución de doce de julio de dos mil once se ordenó **sacar a remate el inmueble**. El seis de noviembre de dos mil diecisiete se fincó remate en forma definitiva y se **adjudicó** el predio embargado **en favor de *******.
6. El cinco de diciembre de dos mil diecisiete, ***** solicitó que se emitiera la orden de **lanzamiento** a efecto de llevar a cabo la **posesión jurídica y material del inmueble adjudicado**.

7. El catorce de diciembre de ese año, el juez emitió un acuerdo en que determinó que para acceder a la solicitud anterior **se debía exhibir la escritura pública de adjudicación.**
8. Inconforme con esa determinación, ********* interpuso recurso de **apelación**, del cual conoció la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco bajo el número de toca *****/*****, mismo que se acumuló al diverso *****/*****.
9. Mediante **sentencia de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho**, la sala **confirmó el auto recurrido** al considerar **correcta** la determinación del juez de primera instancia, **ya que previo a la entrega de la posesión del bien adjudicado se debía otorgar la escritura pública respectiva.** Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos **496 del Código Federal de Procedimientos Civiles** y **575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**², de aplicación supletoria al Código de Comercio³.

II. JUICIO DE AMPARO

10. **Demanda de amparo indirecto.** Nuevamente inconforme, por escrito presentado el trece de abril de dos mil dieciocho, ********* promovió un **juicio de amparo indirecto** en contra de las autoridades y por los actos que a continuación se precisan:

² Código Federal de Procedimientos Civiles.

Artículo 496.- Otorgada la escritura, pondrá el tribunal, al comprador, en posesión de los bienes rematados, si lo pidiere, con citación de los colindantes, arrendatarios, aparceros, colonos y demás interesados de que se tenga noticia.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Artículo 575. - Otorgada la escritura se darán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue, **y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador**, dándose las órdenes necesarias, aún la de desocupación de fincas habitadas por el deudor o por terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso de los bienes con arreglo al Código Civil. También se le dará a conocer como dueño a las personas que para el efecto designe.

³ Según lo establece el artículo 1054 del Código de Comercio que dice. “*Art. 1,054. En caso de no existir convenio de las partes sobre el procedimiento ante tribunales en los términos de los anteriores artículos, salvo que las leyes mercantiles establezcan un procedimiento especial o una supletoriedad expresa, los juicios mercantiles se regirán por las disposiciones de este libro y, en su defecto, se aplicará supletoriamente el Código Federal de Procedimientos Civiles y en caso de que no regule suficientemente la institución cuya supletoriedad se requiera, la ley de procedimientos local respectiva.*” (énfasis añadido).

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

- a) Del Congreso de la Unión, del Presidente de los Estados Unidos Mexicanos y del Director del Diario Oficial de la Federación: su participación en el proceso legislativo del artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles.
- b) Del Congreso del Estado, el Gobernador, de la Secretaría General de Gobierno y del Director de Publicaciones de la Secretaría General de Gobierno, todas del Estado de Jalisco: su participación en el proceso legislativo del artículo 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
- c) De la Tercera Sala en Materia Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco: la resolución de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, dictada en el toca *****/**** y su acumulado *****/****.
11. ********* consideró violados en su perjuicio los derechos reconocidos en los artículos 1°, 14, 16, 17, 27 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus conceptos de violación argumentó, en esencia, lo siguiente:

Indebida supletoriedad:

- Que fue incorrecta e ilegal la determinación de la sala responsable de aplicar supletoriamente los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos del Estado de Jalisco, ya que todo lo relativo a la escrituración y posesión de inmuebles adjudicados se encuentra regulado específicamente en los artículos 1412 Bis 1 y 1412 Bis 2 del Código de Comercio⁴.

⁴ Artículo 1412 Bis 1.- Tratándose del remate y adjudicación de inmuebles, el juez y el adjudicatario, sin más trámite, otorgarán la escritura pública correspondiente ante fedatario público.

Artículo 1412 bis 2.- Una vez que quede firme la resolución que determine la adjudicación de los bienes, se dictarán las diligencias necesarias a petición de parte interesada para poner en posesión material y

Inaplicabilidad de criterios:

- Afirmó que no eran aplicables las tesis I.3o.C.111 C⁵ y PC.I.C. J/38 C (10a.)⁶, ya que una se trata de criterio aislado y la otra interpreta preceptos legales que no resultan aplicables supletoriamente.

Sentencia incongruente:

- Que la sentencia reclamada era incongruente en relación con la toma de posesión previo otorgamiento de escritura, ya que se fundamentó en legislaciones distintas (el Código Federal de Procedimientos Civiles, el Código de Procedimientos Civiles para el estado de Jalisco y el Código de Comercio).

Errónea interpretación de preceptos legales:

- Que la responsable interpretó erróneamente el artículo 1412 bis 2 del Código de Comercio, en la parte que refiere “*se dictarán las diligencias necesarias a petición de parte interesada para poner en posesión material y jurídica de dichos bienes al adjudicatario*”, de donde no se desprende que previamente se deba otorgar la escritura.

jurídica de dichos bienes al adjudicatario, siempre y cuando este último, en su caso, haya consignado el precio, dándose para ello las ordenes necesarias, aún las de desocupación de fincas habitadas por el demandado o terceros que no tuvieren contratos para acreditar el uso, en los términos que fija la legislación civil aplicable.

En caso de que existan terceros que acrediten mediante la exhibición del contrato correspondiente dicho uso, en la primera diligencia que se lleve a cabo en términos del párrafo anterior, se dará a conocer como nuevo dueño al adjudicatario o, en su caso, a sus causahabientes

⁵ “**REMATE. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE ESTE OTORGADA LA ESCRITURA RESPECTIVA, PARA QUE SE DECRETE LA PROCEDENCIA DE LA TOMA DE POSESION DE UN INMUEBLE ADJUDICADO EN**”.

Tesis: I.3o.C.111 C, Novena Época, registro: 201928

⁶ “**ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN**”.

Tesis: PC.I.C. J/38 C (10a.), Décima Época, registro: 2012872

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

- Que por su parte el artículo 1412 bis 1 del Código de Comercio establece cómo se tramitara la escritura correspondiente.

Compraventa perfecta:

- Que la responsable debió considerar que al momento de que se adjudicó el inmueble embargado, el acto jurídico de compraventa ha quedado perfeccionado y **en términos del artículo 830 del Código Civil Federal, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.**

Inconstitucionalidad de leyes:

- Que en el supuesto de que se consideraran aplicables supletoriamente los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos del Estado de Jalisco, los mismos debían declararse inconstitucionales y violatorios de tratados internacionales al transgredir el **derecho humano de propiedad.**
- Que esos preceptos establecen el requisito de escrituración previo a la entrega **del bien que ya fue adjudicado de manera firme (venta forzosa perfecta), lo cual impide que se pueda disponer, usar y gozar de la propiedad.**
- Que si la quejosa ya es propietaria del bien, la formalización en escritura pública es un aspecto secundario, cuya finalidad es solo de inscribir la venta en el Registro Público de la Propiedad, ya que no constituye derechos, solo tiene efectos declarativos y surte sus efectos contra terceros.
- **Que la falta de escrituración no debe impedir que ejerza el derecho de posesión.**

Control difuso de convencionalidad:

- Que la autoridad responsable no aplicó control difuso y no observó el principio de supremacía constitucional.

12. Trámite del juicio de amparo. Mediante acuerdo de dieciséis de abril de dieciocho, la Jueza Sexto de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco, registró el expediente con el número *****/*****, formuló una prevención y el veintiséis de abril siguiente admitió a trámite la demanda; solicitó el informe justificado a las autoridades responsables y señaló fecha para que se llevara a cabo la audiencia constitucional.

13. Sentencia. Seguida la secuela procesal, el veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho la Jueza de Distrito inició la audiencia constitucional y el veintiuno de diciembre siguiente dictó **sentencia** en que:

- a) Sobreseyó en el juicio respecto de los actos de refrendo y publicación de las normas impugnadas**, ya que esos actos no se impugnaron por vicios propios.
- b) Negó el amparo** contra los artículos los artículos **496 del Código Federal de Procedimientos Civiles** y **575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**, pues consideró que esos preceptos **no violaban el derecho a la propiedad**. Y
- c) Concedió el amparo** contra el acto de aplicación consistente en la resolución dictada por la Tercera Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, **al considerar que el otorgamiento de la escritura respectiva no es un factor para permitir la toma de posesión del bien embargado.**

14. Las consideraciones esenciales que sustentaron la negativa del amparo respecto de la inconstitucionalidad de las normas reclamadas (considerando séptimo), fueron las siguientes:

- Preciso que las leyes se combatieron con motivo del primer acto de aplicación y que la quejosa alegó que dichas normas transgredían los artículos 1, 14, 16, 27 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el 21, inciso 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, por violar el derecho a la propiedad. **Argumento que se declaró infundado.**
- Destacó que los artículos 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles **no constituyen actos privativos** que hicieran de observancia obligatoria la garantía de audiencia previa, prevista en el artículo 14 constitucional. En todo caso **constituyen un acto de molestia** cuya constitucionalidad se satisface con los requisitos de fundamentación y motivación en términos del artículo 16 Constitucional.
- Que las normas reclamadas establecen que una vez que se haya otorgado la escritura pública relativa se ordenará poner a disposición del comprador la finca, así como la desocupación de cualquier persona que la habite.
- Al respecto, tomo en cuenta que las normas de procedimiento civil federal (artículos 494 y 495⁷) son claras al establecer que, cuando

⁷ **Artículo 494.** Al declarar fincado el remate, mandará el tribunal que, dentro de los tres días siguientes, y previo pago de la cantidad ofrecida de contado, se otorgue, a favor del rematante, la escritura de venta correspondiente, conforme a la ley, en los términos de su postura, y que se le entreguen los bienes rematados.

se declare fincado el remate, el tribunal ordenará que se otorgue la escritura correspondiente y, como fase posterior, se entregarían los bienes rematados. Lo cual es coincidente con lo establecido en la legislación procesal civil de Jalisco.

- Que ambas normas **establecen el requisito de inscripción de la adjudicación**, ya que el de conocimiento de ese dominio frente terceros **tiene como finalidad otorgar una publicidad al acto de adjudicación**.
- Que la **garantía de publicidad aparece**, en principio, **como un paso previo** a la entrega del bien, **pero no existe una necesidad lógica de que así sea**, porque en el juicio el deudor ya ha perdido la propiedad por la venta forzosa y, desde ese momento, **ya no tiene derecho a poseer**. Por tal razón, **lo que tutela la norma es un derecho a favor del nuevo adjudicatario**.
- Que el cumplimiento de esos requisitos señalados **sólo opera a favor del adjudicatario, para que su derecho sea conocido por terceros**. De modo que cuando omite inscribir la adjudicación, **sólo realiza actos u omisiones que impedirán que la transmisión de dominio sea adecuadamente publicitada** o que los terceros registrados puedan oponerse a la entrega de la posesión.
- Lo anterior, pues **el deudor en el juicio ya ha sido privado del bien y de todo derecho que ostente sobre el mismo, lo cual significa que la entrega de los títulos de propiedad de aquél o de la posesión sobre el mismo es una consecuencia**

Artículo 495. Si el deudor, o quien deba hacerlo, se niega a otorgar la escritura, o si no lo hace dentro del término de tres días de haberse mandado otorgar, la otorgará el tribunal, en su rebeldía, sin más trámite; pero, en todo caso, es responsable de la evicción el ejecutado.

automática y necesaria, pero no puede oponerse a la ejecución del fallo por la falta un requisito (la inscripción de la escritura).

- Que las disposiciones que estableces primero la escrituración del bien adjudicado y después su entrega por parte del deudor, **deben interpretarse en el sentido óptimo y funcional que se refiere al reconocimiento del derecho de propiedad en favor del nuevo titular.**
- Que si bien debe procurarse la publicidad del mismo, lo cual solo puede beneficiar al nuevo dueño, **no impide que los efectos jurídicos de la adjudicación, como el acto más relevante del remate, surtan sus efectos plenamente.**
- De tal manera que si el ejecutante no lleva a cabo la protocolización o ésta no culmina en su inscripción tal situación, **no quiere decir que no pueda ejecutarse la sentencia en su integridad, como es la entrega del bien.**
- Así, concluyó la juzgadora, que la falta de protocolización y la consecuente inscripción de la escritura que formaliza la adjudicación por remate solo constituye un aspecto que, en su caso, perjudica al adquirente omiso, pero solo en cuanto al acto de publicidad, no así en el derecho de propiedad.
- Que la naturaleza jurídica de la venta judicial, que se perfecciona con la fijación del precio y su pago por el postor, **es el acto relevante para la adquisición de la propiedad.** Mientras que **la entrega de los bienes solo constituye la realización, lógica, necesaria y material del derecho del adjudicatario a poseerlos.**

- Que el legislador advirtió que el remate de bienes embargados o hipotecados se realizan varias fases, que no culminan con la aprobación o desaprobación de esa venta judicial, sino que el cumplimiento del fallo definitivo se colma con la orden de otorgar la escritura donde se formaliza la venta judicial de los bienes y la entrega de la posesión de éstos.
- Que la parte quejosa parte de una premisa errónea al considerar que los preceptos contravienen el derecho de propiedad privada contenido en el numeral 27 constitucional, porque **solo disponen una restricción temporal para obtener la posesión de un bien previamente adjudicado** (la expedición de escrituras de remate judicial) **sin que ello significara una expropiación o una modalidad de la propiedad para restringirla.**
- Que si bien **el remate se encuentra perfeccionado al causar estado la resolución que lo declaró, lo cierto es que es insuficiente para que la venta surta sus efectos legales, porque justamente la ley exige un requisito de forma**, que es la escritura pública para que pueda existir su derecho a la propiedad. Por tanto, los artículos reclamados no contravienen el artículo 27 constitucional ya que **lo que se logra con ellos es la perfección del derecho a la propiedad privada.**
- La jueza agregó que lo único exigible por los artículos impugnados era la expedición de las escrituras de adjudicación, independientemente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, **debido a que su registro no tenía efectos constitutivos, sino declarativos.**

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

- Por tanto, declaró **ineficaces** los conceptos de violación contra los artículos 575 del Código Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

15. Ahora bien, no obstante que en el considerando sétimo de la sentencia impugnada se llevó a cabo el análisis de constitucionalidad planteado (en su vertiente de **actos privativos de propiedad**), en las consideraciones que sustentaron la concesión del amparo respeto del acto de aplicación (octavo considerando), **se abordaron cuestiones que impactan en el tema de constitucionalidad** de los artículos impugnados e, incluso, la Jueza Federal **llevó a cabo la interpretación conforme** de dichos preceptos a fin de hacerlos compatibles con el derecho de propiedad en cuanto a su uso y goce.

16. A partir de ese ejercicio interpretativo se determinó **conceder** la protección constitucional, **acogiendo las pretensiones de la parte quejosa en relación con el derecho de posesión**, bajo los siguientes argumentos:

- Declaró **fundado** el concepto de violación en el cual se argumentó que **la responsable no atendió a lo establecido en el artículo 830 del Código Civil Federal⁸**, supletorio al Código de Comercio, ya que **limitó la posibilidad de gozar, disfrutar y disponer del bien adjudicado.**
- Que la responsable aplicó erróneamente los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos del Estado de Jalisco, ya que si bien el artículo 1054 del Código de Comercio prevé la supletoriedad en el procedimiento, el artículo 2° del Código de Comercio también dispone que serán aplicables a los actos de comercio las

⁸ Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

respectivas reglas del derecho común contenidas en el Código Civil Federal⁹.

- Que de acuerdo con lo que dispone el artículo 830 del Código Civil Federal, en él se prevén las prerrogativas que tiene el propietario de una cosa, a saber, el goce y disfrute de la misma. Lo que abonaba a los argumentos de la recurrente, referente a la posesión del inmueble que solicitó le fuera entregada al ser propietaria con motivo de la adjudicación hecha a su favor.
- Que en los conceptos de violación se planteó la indebida interpretación de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que esos preceptos no prohíben que se entregue la posesión de los bienes rematados al adjudicatario, pues dichos numerales deben interpretarse de una manera que respeten el derecho humano de propiedad del inmueble adjudicado.
- Que la adjudicación por remate judicial es el acto por el cual se declara que la propiedad de un bien pasa al patrimonio del adjudicatario, por lo que desde ese momento el deudor perdió la propiedad y, por ende, el derecho a poseerlo.
- Que de acuerdo con una **interpretación conforme** en sentido estricto respecto de los 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles no se podía sostener jurídicamente que de esas normas deriva una prohibición expresa de entregar el bien inmueble adjudicado si no se cuenta con la escritura correspondiente.

⁹ **Artículo 2o.-** A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal.

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

- Que de esa interpretación no era factible extraer un criterio de restricción al ejercicio del derecho fundamental de la propiedad, sino que se permite buscar el real sentido de la norma.
- Que la propiedad y el dominio del bien inmueble se consolida a favor del ejecutante y sale del patrimonio del deudor precisamente por la adjudicación en favor del primero. Por tanto, el anterior dueño perdió su derecho de propiedad y no cuenta más con la prerrogativa de seguir disfrutando de su posesión, ya que este derecho pasó al ejecutante, con independencia de que se haya otorgado o no a su favor la escritura pública correspondiente.
- Que dicha interpretación era conforme con el fiel respeto al derecho de propiedad reconocido en constitución y los tratados internacionales.
- Que acorde con el principio pro persona, los jueces deben partir de la presunción de constitucionalidad de las leyes y preferir aquélla que hace a la ley acorde a los derechos humanos.
- De esa manera, cuando se aprueba el procedimiento de remate, adjudicándose el bien al actor, no existe impedimento legal para que se requiera al ejecutado el otorgamiento de la escritura de adjudicación.
- De manera que si la propiedad se genera con la declaración judicial de adjudicación, la cual surte efectos aunque no se inscriba ante la autoridad administrativa, pues la falta de registro sólo puede perjudicar al adjudicatario. Por ello, si el ejecutante ya tiene la propiedad del inmueble por efecto de la declaratoria judicial, **la entrega del bien no puede condicionarse a que esté formalizada**

a través de escritura pública porque su efecto sólo es declarativo y no constitutivo.

- Que en dichos artículos solo se prevé un orden secuencial de cómo se presentan los eventos dentro del procedimiento de remate, pero no es factible extraer el criterio de restricción al ejercicio del derecho fundamental de propiedad.
- Las normas que establece el requisito de inscripción solo tienen la finalidad de otorgar una publicidad al acto de adjudicación, pues el deudor en el juicio ya ha sido privado del bien y de todo derecho que ostente sobre el mismo, lo cual significa que la entrega de los títulos de propiedad de aquél o de la posesión sobre el mismo es una consecuencia automática y necesaria, y no puede oponer a la ejecución del fallo ante la falta de cumplimiento de un requisito como es la escrituración y registro.
- Que de dicha interpretación conforme en sentido estricto, la publicidad de la adjudicación solo puede beneficiar o perjudicar al nuevo dueño, pero no hace que los efectos jurídicos de la adjudicación queden en suspenso para el ejecutante, hasta en tanto se expida la escritura pública.
- Por tanto, que era innegable que al negar la entrega del inmueble rematado al adjudicatario, previo a la entrega de la escritura, la responsable contravino el derecho humano de propiedad, en cuanto al uso, goce y disfrute del bien inmueble que ya fue adjudicado, derecho protegido por la Constitución federal y los tratados internacionales.
- Para la juzgadora no pasó desapercibida la existencia de la tesis PC.I.C. J/38 C (10a), de rubro “*ADJUDICACIÓN DE BIENES*”

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

INMUEBLES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. PARA QUE PUEDAN ENTREGARSE AL ADJUDICATARIO ES NECESARIA SU PREVIA ESCRITURACIÓN”, sin embargo, justificó que ese criterio **no le resultaba obligatorio**.

17. Efectos de la concesión. Por las razones anteriores, la Jueza de Distrito determinó **conceder el amparo para los siguientes efectos:**

- a) La sala responsable dejara insubsistente la resolución reclamada.
- b) Dictara otra en la que **llevara a cabo una interpretación conforme en sentido** estricto de los artículos 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 Código Federal de Procedimientos Civiles y, en consecuencia, **ordenara la entrega de la posesión del inmueble rematado a la adjudicataria.**

18. Interposición del recurso. Inconforme con la sentencia descrita en párrafos anteriores, ********* interpuso **recurso de revisión** en el que hacen valer los siguientes agravios:

- Que no alegó la falta de fundamentación y motivación del acto reclamado, sino que **los fundamentos aplicados eran inconstitucionales.**
- Que la sentencia recurrida es incongruente porque primero sostiene que cuando causa estado la adjudicación ya se tiene el derecho de propiedad, pero **luego refiere que ello no es suficiente debido a que la ley exige un requisito de forma que es la escrituración de la adjudicación para que pueda existir el derecho de propiedad**, ya que con ese requisito se perfecciona el derecho de propiedad. Así, **son**

contradictorias e incongruentes las determinaciones que se realizaron en la sentencia en relación con el tema de constitucionalidad.

- Que si la Jueza considera **que no se puede proceder a la entrega del bien adjudicado hasta que se realice la escrituración** porque el derecho de propiedad no está perfeccionado por carecer del requisito de forma (escrituración), **esa determinación sí restringe y limita su derecho de propiedad**, porque a pesar de que sea una restricción temporal, le impide su posesión sobre un bien ya adjudicado que le otorgó la propiedad.
- Que contrario a lo señalado en la sentencia, **la propiedad no se perfecciona con la escrituración**, ni tampoco surte sus efectos hasta que se formaliza la misma, **ya que se consume y perfecciona desde que queda firme la adjudicación sin necesidad de la formalización**.
- Que es incongruente la sentencia porque las consideraciones para desestimar la inconstitucionalidad de los artículos reclamados **son totalmente contradictorias u opuestas a las emitidas al conceder el amparo, pues esta últimas le dan la razón al quejoso respecto a la inconstitucionalidad de los artículos**.
- Que la Jueza de Distrito incurrió en falta de exhaustividad al analizar la inconstitucionalidad de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco porque no analizó los argumentos contenidos en el quinto concepto de violación, pues **considera que la escrituración sí es un requisito previo para poner en posesión del inmueble, sin desestimar que ya se adquirió el derecho de propiedad ante la firmeza de la adjudicación judicial**.

19. Trámite y resolución del recurso. El recurso de revisión se radicó ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito bajo el número de expediente ****/****. En sesión correspondiente al tres de abril de dos mil diecinueve, el órgano colegiado dictó sentencia en la cual:

- **Dejó firmes los puntos resolutivos primero y tercero** de la resolución recurrida, en los cuales la Jueza de Distrito sobreseyó respecto de los actos de publicación y refrendo de las normas y, por otro lado, concedió la protección federal contra el acto que se reclamó a la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, ya que las consideraciones que los sustentan no fueron impugnadas.
- Analizó la **congruencia** de la resolución recurrida y declaró infundado el agravio, porque no era una contradicción interna el que se negara el amparo respecto a los artículos reclamados y se concediera por el acto de aplicación.
- Consideró **innecesario realizar la denuncia de contradicción de tesis** solicitada porque previamente ya se había planteado por parte del Presidente del Pleno en Materia Civil del Primer Circuito (la cual fue radicada en la Primera Sala de este alto tribunal con el número 420/2018) y, además, porque la inconforme contaba con legitimación para hacer denuncia.
- Declaró que **no era competente para resolver el recurso de revisión respecto del artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**, pues consideró que era competencia originaria de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- Por lo anterior, **reservó jurisdicción** a este alto tribunal para que resolviera sobre el planteamiento de constitucionalidad del **artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**.

- Por otro lado, el tribunal precisó que si bien en términos del Acuerdo 5/2013 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, le correspondía conocer sobre la **inconstitucionalidad del artículo 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco por tratarse de una ley local**, se encontraba impedido para resolver sobre ese tema **hasta en tanto la Corte definiera la regularidad constitucional del artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**. Por lo que reservó su análisis hasta que este alto tribunal resolviera sobre las cuestiones de su competencia¹⁰.

20. Trámite ante la Suprema Corte. El veintidós de mayo de dos mil diecinueve el Presidente de este alto tribunal tuvo por recibidos los autos y admitió a trámite el amparo en revisión, el cual registró con el número de toca **340/2019**. Asimismo, asumió su competencia originaria para conocer del recurso de revisión y ordenó su turno a esta Primera Sala.

21. Avocamiento y retorno. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se avocó al conocimiento del asunto por acuerdo de cinco de agosto de dos mil diecinueve dictado por el presidente de la misma, quien además ordenó que se remitieran los autos a la ponencia del Ministro Luis María Aguilar Morales. Posteriormente, por auto de seis de enero de dos mil veinte, el presidente de esta Primera Sala determinó el retorno del presente asunto a la Ponencia de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat, a fin de que formulara el proyecto de resolución que corresponda.

¹⁰ El tribunal sustentó esa conclusión en la tesis 2a. LXXXVI/2010 de rubro “**AMPARO EN REVISIÓN. CUANDO SUBSISTEN TEMAS DE COMPETENCIA EXCLUSIVA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y DELEGADA, EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO NO PUEDE RESOLVER ESTOS ÚLTIMOS HASTA ENCONTRARSE DEFINIDOS LOS PRIMEROS Y SI LO HACE, SUS CONSIDERACIONES DEBEN DEJARSE INSUBSISTENTES**”.

Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXII, agosto de 2010, Materia Común, página 447, registro 164176.

III. COMPETENCIA

22. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente recurso de revisión, en virtud de que el recurso se interpuso en contra de una sentencia dictada por una jueza de distrito en materia civil, en un juicio de amparo indirecto en el que se pronunció sobre **la inconstitucionalidad del artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**, cuyo análisis de constitucionalidad subsiste, lo que ocasiona que esta Suprema Corte de la Nación asuma su competencia originaria para conocer del asunto, sin que se considere necesaria la intervención del Tribunal Pleno¹¹.

IV. REASUNCIÓN DE COMPETENCIA

23. Como se advierte de la demanda de amparo, ********* reclamó la inconstitucionalidad de los **artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**, sin embargo, mediante resolución de tres de abril de dos mil diecinueve dictada en el amparo en revisión ****/******, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito **únicamente reservó jurisdicción** a este alto tribunal para resolver sobre la constitucionalidad del **artículo 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**, pues consideró que en términos del Punto Cuatro, fracción I, inciso B) del Acuerdo 5/2013 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, le correspondía conocer sobre la inconstitucionalidad la ley local¹².

¹¹ En términos de los artículos 107, fracción VIII, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 83 de la Ley de Amparo vigente; 21, fracción II, inciso a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; así como 47, en relación con los diversos 14 a 17 y 86 del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; además, el Punto Tercero, en relación con el Segundo, fracción III, del Acuerdo General Plenario 5/2013

¹² **CUARTO. De los asuntos de la competencia originaria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con las salvedades especificadas en los Puntos Segundo y Tercero de este Acuerdo General, corresponderá resolver a los Tribunales Colegiados de Circuito:**

I. Los recursos de revisión en contra de sentencias pronunciadas por los Jueces de Distrito o los Tribunales Unitarios de Circuito, cuando:

[...]

B) En la demanda se hubiere impugnado una ley local, un reglamento federal o local, o cualquier disposición de observancia general, salvo aquéllos en los que el análisis de constitucionalidad respectivo implique fijar el alcance de un derecho humano previsto en tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, respecto del cual no exista jurisprudencia del Pleno o de las Salas de este Alto

24. Al respecto, esta Primera Sala considera pertinente reasumir su competencia originaria para conocer y resolver sobre la regularidad constitucional del **artículo 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**, ya que los temas propuestos se encuentran relacionados, por lo que se debe atender al principio de economía procesal, en relación con el derecho de justicia rápida y expedita reconocido en el artículo 17 Constitucional¹³.

V. OPORTUNIDAD Y LEGITIMACIÓN

25. Debido a que el tribunal colegiado ya tuvo por admitido el recurso de revisión, resulta innecesario pronunciarse sobre la oportunidad y legitimación de la recurrente, pues el tema ya fue analizado. De manera que es viable proceder al estudio del resto de las cuestiones en la presente revisión.

VI. PROCEDENCIA DEL RECURSO

26. El presente asunto satisface los requisitos de procedencia a los que hacen alusión los artículos 107, fracción VIII, inciso a), de la Constitución federal y 83 de la Ley de Amparo, así como a lo establecido en el punto Primero del Acuerdo 5/2013 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en virtud que el recurso se promovió en contra de una sentencia dictada en audiencia constitucional en la que la jueza de distrito analizó la constitucionalidad de los **artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**. Por su parte, el tribunal colegiado de circuito estudió las causales de improcedencia aducidas por las autoridades, reservó jurisdicción

Tribunal, sin menoscabo de que la Sala en la que se radique el recurso respectivo determine que su resolución corresponde a un Tribunal Colegiado de Circuito;

¹³ “**REVISIÓN EN AMPARO INDIRECTO. SI LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ADVIERTE QUE LOS MOTIVOS DE SU REMISIÓN RESULTAN DUDOSOS, DEBATIBLES O DE ALTA COMPLEJIDAD, RESOLVERÁ LA INSTANCIA POR TRATARSE DE UNA CUESTIÓN RELACIONADA CON ASUNTOS DE SU COMPETENCIA ORIGINARIA (INTERPRETACIÓN DEL ACUERDO GENERAL PLENARIO 5/2001)**”.

Tesis: 1a. CLXIII/2009, Novena Época, registro: 166287, Amparo en revisión 131/2009. 27 de mayo de 2009. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Emmanuel G. Rosales Guerrero.

a este alto tribunal para que se pronunciara en la materia de su competencia y, además, esta esta Primera Sala reasumió su competencia originaria.

VII. ESTUDIO DE FONDO

27. Esta Primera Sala se ocupará de la cuestión de constitucionalidad, esto es, del análisis de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y no de los pronunciamientos efectuados por el órgano colegiado respecto de las causales de sobreseimiento, dado que tienen el carácter definitivas y, por ende, son inatacables por cualquiera de las partes en el juicio de amparo¹⁴.
28. Se reitera que ********* planteó la inconstitucionalidad de los **artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco** por considerar que **transgreden el derecho a la propiedad**, ya que supedita la toma de posesión de los inmuebles rematados y adjudicados en un proceso judicial a un requisito formal (otorgamiento de la escritura), cuando **el derecho de propiedad ya quedó definido desde la adjudicación**; sin embargo, con motivo de las normas impugnadas la Sala responsable impidió que la quejosa se apropiara de los bienes embargados y adjudicados a su favor, impidiendo disponer de ellos.
29. La Jueza de Distrito **negó el amparo** pues consideró que esos preceptos no eran violatorios del derecho humano a la propiedad en su vertiente de actos privativos, sino que, en todo caso, son un acto de molestia en la medida que **limitan el ejercicio pleno de la propiedad a un requisito formal**, pero ello no se traduce en una expropiación o confiscación, solo en un requisito para **perfeccionar** el derecho en cuestión. Además, **llevó a cabo un ejercicio de**

¹⁴ “**REVISIÓN EN AMPARO INDIRECTO. LA RESOLUCIÓN DICTADA POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO EN LA SEGUNDA INSTANCIA, CONFORME AL ACUERDO PLENARIO 5/2001, CONSTITUYE UNA DECISIÓN DEFINITIVA**”.

Tesis 1ª/J. 26/2008, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XXVII, abril de 2008, página 338, registro 169798. Amparo en revisión 1663/2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Sergio A. Valls Hernández.

interpretación conforme a fin de que las normas impugnadas respetaran el derecho de propiedad, en cuanto a su uso y goce, sin que fuera necesario llevar a cabo el trámite de escrituración, pues el derecho respectivo se perfeccionó con motivo de la adjudicación por decisión judicial.

30. En sus agravios, ********* plantea que la sentencia recurrida incurre en vicios de incongruencia en el tema de constitucionalidad, pues la Jueza de Distrito en un primer apartado determina que las normas impugnadas no son contraía al derecho de propiedad, pero al mismo tiempo admite que esos preceptos sí limitan ese derecho, aunque sea de manera temporal, ya que se debe cumplir con un requisito de forma para acceder plenamente al derecho de propiedad.
31. Al respecto, esta Primera Sala determina que **los agravios hechos valer, analizados en su conjunto, son fundados y suficientes para modificar las consideraciones de la sentencia recurrida**, por los motivos que se sostienen en los párrafos subsecuentes.
32. En efecto, la sentencia de amparo incurre en imprecisiones de técnica al abordar la constitucionalidad de los artículos **496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco**, pues respecto de ese tema se sostienen consideraciones contradictorias en relación con la violación al derecho de propiedad, lo cual debe ser analizado por la Sala ya que en el juicio de amparo no está permitido en el reenvío¹⁵.
33. Cabe decir que no pasa desapercibido para esta Primera Sala que determinar la congruencia de una sentencia de amparo podría clasificarse como una cuestión de mera legalidad, no obstante, cuando esos vicios impactan en el estudio de constitucionalidad, tal circunstancia debe ser analizada a fin de

¹⁵ **Ley de Amparo.**

Artículo 103. En caso de resultar fundado el recurso **se dictará la resolución que corresponda sin necesidad de reenvío**, salvo que la resolución implique la reposición del procedimiento. En este caso, quedará sin efecto la resolución recurrida y se ordenará al que la hubiere emitido dictar otra, debiendo precisar los efectos concretos a que deba sujetarse su cumplimiento.

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

que las consideraciones que sustenten la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley guarden uniformidad, pues ello forma parte de los agravios en la revisión.

34. Lo anterior, pues es obligación de las personas juzgadoras que las sentencias que emitan en el juicio amparo no solo resuelvan la cuestión planteada, sino que brinden seguridad jurídica respecto de lo que se está decidiendo.
35. En relación con los agravios propuestos, para evidenciar las consideraciones contradictorias advertidas en la sentencia recurrida, en el siguiente cuadro comparativo se insertan parte de los considerados séptimo y octavo sustentados por la Jueza de Distrito:

Considerando Séptimo Estudio de la constitucionalidad del artículo 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles	Considerando Octavo Estudio del acto reclamado consistente en el acuerdo de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho
<p>Es infundado el concepto de violación sobre la inconstitucionalidad de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.</p>	<p>Es fundado el concepto de violación ya que la Sala aplicó e interpretó de manera errónea los artículos 496 Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.</p>
<p>Existen actos que restringen el ejercicio de un derecho en forma provisional o preventiva, pero no tienen la finalidad de privar en forma definitiva dicho derecho, solo se trata de medidas provisionales.</p>	<p>La responsable no atendió a lo establecido en el numeral 830 del Código Civil Federal, supletorio al Código de Comercio, ya que limitó la posibilidad de gozar, disfrutar y disponer del bien adjudicado.</p>
<p>Los artículos impugnados no son actos privativos, sino en todo caso un acto de molestia.</p>	<p>Se debe realizar la interpretación conforme en sentido estricto de los artículos 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 Código Federal de Procedimientos Civiles.</p>
<p>De las normas jurídicas en estudio se desprende, fundamentalmente, que el Juez ordenará que se otorgue al comprador la escritura de adjudicación respectiva y, <u>una vez otorgada la escritura, se pondrán los bienes a su disposición.</u></p>	<p>La adjudicación por remate judicial es el acto por el cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa al patrimonio del adjudicatario.</p> <p>La venta judicial del inmueble embargado se perfeccionó al causar estado la</p>

	<p>resolución que aprueba el procedimiento de remate, por lo que desde ese momento el deudor perdió la propiedad del bien y, por ende, el derecho a poseerlo.</p>
<p>El legislador advirtió que en el remate de bienes embargados o hipotecados se realizan varias fases <u>que no culminan con la aprobación o desaprobación de esa venta judicial</u>, sino que el cumplimiento del fallo definitivo que ordena la subasta <u>se colma con la orden de otorgar la escritura donde se formaliza la venta judicial de los bienes y la entrega de la posesión de éstos.</u></p>	<p>De la interpretación literal y adminiculada de los numerales invocados, tomando en cuenta, desde luego, el principio pro persona contenido en el artículo 1º Constitucional, no permiten jurídicamente sostener que de tales expresiones normativas deriva una prohibición expresa de entregar el bien inmueble adjudicado si no se tiene la escritura de propiedad correspondiente.</p>
<p>Los concetos de violación parten de una premisa errónea al considerar que los artículos 575 y 496 contravienen el derecho a la propiedad privada, pues <u>las normas impugnadas disponen una restricción temporal para obtener la posesión de un bien previamente adjudicado, esto es, la expedición de las escrituras</u>, sin que ello signifique una expropiación o que deba considerarse una modalidad de la propiedad para restringirla.</p>	<p>En todo caso, en dichos numerales sólo se prevé un orden secuencial de cómo se presentan los eventos dentro de un procedimiento de remate, en la lógica de la cronología en que se dan conforme al diseño legislativo.</p> <p>No es factible extraer un criterio de restricción al ejercicio del derecho fundamental de la propiedad, sino que se debe buscar el real sentido de la norma.</p> <p>La protocolización de la adjudicación solamente garantiza la publicidad de ese acto y da certeza para el adjudicatario, pero no impide el goce y disfrute de los derechos inherentes al de propiedad de la parte en favor de quien se adjudicó el bien en ejecución de sentencia.</p>
<p>Si bien el remate judicial se encuentra perfeccionado al causar estado la resolución que lo declaró, y con ello tenga ya el derecho de propiedad, lo cierto es que el <u>remate es un requisito necesario pero no suficiente para que la venta judicial surta sus efectos legales</u>, debido a que <u>la ley le exige justamente un requisito de forma, consistente en las escrituras públicas de la venta judicial para que pueda existir su derecho a la propiedad.</u></p>	<p>El derecho de propiedad pasó al ejecutante con el remate, con independencia de que se haya otorgado o no a su favor la escritura pública correspondiente.</p> <p>Lo anterior se justifica si se tiene en cuenta que <u>la adjudicación por remate judicial es el acto por el cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa al patrimonio del adjudicatario.</u></p> <p>Además, la venta judicial del inmueble embargado se perfeccionó al causar estado la resolución del procedimiento de remate, por lo que desde ese momento el deudor perdió la propiedad del predio y, por ende, el derecho a poseerlo.</p> <p>Esta interpretación es conforme con el derecho de propiedad.</p>
<p>Tales normas no contravienen el artículo 27 constitucional, ya que lo que se logra</p>	<p>No existe impedimento legal para que se requiera al ejecutado el otorgamiento de la</p>

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

<p>con esa regulación <u>es la perfección del derecho a la propiedad privada.</u></p>	<p>escritura de adjudicación y, <u>al mismo tiempo, se provea por la entrega del bien rematado al ejecutante.</u></p> <p>Si el ejecutante <u>ya tiene la propiedad del inmueble por efecto de la declaratoria judicial,</u> la entrega del bien no puede condicionarse a que esté formalizada a través de escritura pública ante notario público, porque su efecto sólo es declarativo y no constitutivo, pues ese carácter lo tiene la decisión judicial de adjudicación.</p>
<p>Al resultar ineficaces los conceptos de violación lo que procede es negar el amparo solicitado por lo que hace a la inconstitucionalidad de esos artículos.</p>	<p>Efectos del amparo: Que la responsable dicte nueva resolución en que realice una interpretación conforme en sentido estricto de los numerales 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 Código Federal de Procedimientos Civiles y, en consecuencia, ordene que se entregue la posesión del inmueble rematado a la quejosa.</p>

36. Como se advierte, en la sentencia de amparo se estableció, en primer término, que los artículos 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles no eran inconstitucionales, entre otras cosas, porque no trasgredían al derecho de propiedad, sino que representaban restricción temporal para obtener la posesión de un bien previamente adjudicado hasta en tanto se expidiera la escritura respectiva. Ello, pues el remate era un requisito necesario, pero no suficiente, para que la venta judicial surta sus efectos legales, debido a que la ley le exige un requisito de forma, consistente en la escritura pública de la venta judicial para que pueda existir el derecho a la propiedad.
37. Posteriormente, **la jueza determinó que con base en la interpretación conforme en sentido estricto** de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco **no se podía sostener jurídicamente que esas normas prevén una prohibición expresa para entregar el bien inmueble adjudicado si no se cuenta con la escritura,** por lo que esos preceptos se

debían de interpretar de a la luz del derecho de propiedad a fin de garantizar su uso y goce. Incluso esa interpretación fue determinante para conceder el amparo a fin de que la sala responsable permitiera la apropiación del bien sin que se haya expedido la escritura respectiva.

38. Si bien en la sentencia se dividió el estudio de constitucionalidad y el estudio del acto de aplicación, las consideraciones que la sustentan deben analizarse como un todo, pues las razones sostenidas respecto del acto de ampliación impactan en el estudio de constitucionalidad de las normas. Sobre ese aspecto se debe decir que en la sentencia **no se analizaron vicios propios de la resolución de la Tercera Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco**, sino que a partir de la interpretación conforme realizada a los artículos impugnados se determinó conceder el amparo.
39. Lo anterior provoca que esta Primera Sala se pronuncie sobre la constitucionalidad de los artículos impugnados, ya que la recurrente se duele de las consideraciones donde la juzgadora determinó que tales preceptos no violan el derecho de propiedad, sino que solo limitan su ejercicio de manera temporal. En los agravios también se sostiene que el resto de las consideraciones de la sentencia le dan la razón a la quejosa en el sentido de las normas limitan el derecho de propiedad y, por ende, deben declararse inconstitucionales.
40. No pasa desapercibido para esta Primera Sala que ********* ya obtuvo una concesión de amparo, con la cual alcanzó su pretensión en el sentido de que no es necesaria la escrituración para la entrega de la posesión del inmueble adjudicado. No obstante, es procedente el estudio de los agravios, pues la recurrente pretende que se declare la inconstitucionalidad de las normas reclamadas, con lo que obtendría mayor beneficio¹⁶.

¹⁶ “AMPARO CONTRA LEYES. EN LA REVISIÓN, EL QUEJOSO CONSERVA INTERÉS JURÍDICO PARA OBTENER UN PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A SU INCONSTITUCIONALIDAD, AUNQUE SE LE HAYA OTORGADO EL AMPARO POR LOS ACTOS DE APLICACIÓN, DADO QUE LOS EFECTOS QUE PRETENDE PUEDEN BENEFICIARLO EN MAYOR GRADO. Cuando en el juicio de amparo indirecto se reclama una ley con motivo de su acto de aplicación, el juzgador, al

41. Tampoco es obstáculo para esta determinación que el tribunal hubiera dejado firme el tercer punto solutivo de la sentencia recurrida, relativo a la concesión del amparo contra el acto de ampliación, pues en caso de que el análisis en la revisión impacte en dicho acto, el amparo se hará extensivo al acto de aplicación y, en su caso, pueden modificarse los puntos resolutive para que guarden congruencia con las consideraciones de la sentencia¹⁷.

estudiar el fondo, debe pronunciarse primero sobre la ley, ya que el corolario jurídico inmediato, de resultar inconstitucional, es el de nulificarla en relación con el quejoso, de modo tal que ninguna autoridad pueda volvérsela a aplicar válidamente y, asimismo, declarar por vía de consecuencia la inconstitucionalidad del acto de aplicación, mientras que de ser constitucional, la consecuencia es que las autoridades puedan aplicársela válidamente, en el presente y en el futuro, quedando sujeto el acto de aplicación al resultado del análisis de los vicios propios que se hayan alegado en su contra. Por tanto, si quebrantándose ese orden, se examina primero el acto de aplicación y, por vicios propios, se declara su inconstitucionalidad, no es dable en la revisión decretar el sobreseimiento respecto de la ley por falta de afectación al interés jurídico del quejoso por haber quedado sin efectos su aplicación, ya que el quejoso conserva su derecho a perseguir en la revisión un pronunciamiento en cuanto a la inconstitucionalidad de la ley, dado que los efectos de una declaración en ese sentido son más amplios y le resultarían en mayor grado favorables, en tanto que obtendría la decisión de que la norma jurídica reclamada no se le volviera a aplicar, ni en el presente ni en el futuro. Un motivo más que corrobora esa postura es que en la hipótesis de interponerse la revisión por alguna de las otras partes y de revocarse la concesión del amparo respecto de los actos de aplicación, habría de quedar sin sustento el sobreseimiento decretado respecto de la ley, sin que entonces el Tribunal Colegiado de Circuito, que debe analizar en revisión sólo las cuestiones de legalidad reclamadas, pudiera reparar la injustificada omisión en cuanto al análisis de la constitucionalidad de la ley impugnada.

Tesis: P. XCIX/98, Novena Época, registro: 194944. Amparo en revisión 2353/96. 6 de julio de 1998. Once votos. Ponente: Juan Díaz Romero.

¹⁷ **SENTENCIA DE AMPARO. INCONGRUENCIA ENTRE LOS RESOLUTIVOS Y LA PARTE CONSIDERATIVA, EL TRIBUNAL REVISOR DEBE CORREGIRLA DE OFICIO.** Siendo el dictado de las sentencias de amparo y su correcta formulación una cuestión de orden público, al constituir la base del cumplimiento correcto que eventualmente pudiera darse a la ejecutoria de amparo, evitando ejecutorias forzadas e incongruentes que lleven a un imposible cumplimiento, además de que en las incongruencias puedan verse involucradas causales de improcedencia que son también de orden público y de estudio oficioso, y en atención a que el artículo 79 de la Ley de Amparo otorga al juzgador la facultad de corregir los errores en la cita de garantías violadas, para amparar por las realmente transgredidas dicha facultad debe ser aplicada, por igualdad de razón, al tribunal revisor para corregir de oficio las incongruencias que advierta en las sentencias, ajustando los puntos resolutive a las consideraciones de la misma, pues son éstas las que rigen el fallo y no los resolutive, contemplándose la posibilidad de que, en el supuesto de que una incongruencia fuese de tal modo grave que su corrección dejara a alguna de las partes en estado de indefensión, el órgano revisor revocará la sentencia y ordenará la reposición del procedimiento para que el Juez de Distrito emita otra resolución, toda vez que es un error no imputable a ninguna de las partes y que puede depararles un perjuicio no previsto en su defensa. Lo anterior no debe confundirse con la suplencia de la queja, en virtud de que la coherencia en las sentencias de amparo al igual que la improcedencia del juicio es de orden público y por ello de estudio oficioso, y la suplencia de la queja presupone la interposición del medio de defensa por la parte perjudicada y sólo se lleva a cabo en los supuestos previstos por el artículo 76 bis de la Ley de Amparo, para beneficio o por interés del sujeto a quien se le suple la queja, y no del bien común de la sociedad que deposita su orden jurídico, entre otros, en los órganos judiciales. Por las razones expuestas se abandona el criterio sostenido en la tesis visible en las páginas mil doscientos cuarenta y siete y mil doscientos cuarenta y ocho de la Primera Parte, Sección Segunda del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de mil novecientos diecisiete a mil novecientos ochenta y ocho, cuyo rubro dice: "SENTENCIA DE AMPARO CONTRA LEYES. INCONGRUENCIA ENTRE LOS RESOLUTIVOS Y LA PARTE CONSIDERATIVA. CUÁNDO NO PUEDE CORREGIRSE DE OFICIO.", en virtud de que éste se supera con lo mencionado, toda vez que, como se explicó el dictado de la sentencia y su congruencia son

42. Precisado lo anterior corresponde el análisis de constitucionalidad competencia de este alto tribunal, por lo que, a fin de dar respuesta a la cuestión planteada por la quejosa, es necesario reproducir el contenido de las normas que se reclaman:

Código Federal de Procedimientos Civiles.

TITULO QUINTO

Ejecución

[...]

CAPITULO VII

Remates

Artículo 496. Otorgada la escritura, pondrá el tribunal, al comprador, en posesión de los bienes rematados, si lo pidiere, con citación de los colindantes, arrendatarios, aparceros, colonos y demás interesados de que se tenga noticia.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco

TITULO OCTAVO

De la Ejecución de las Sentencias

[...]

CAPITULO IV

De los Remates

Artículo 575. Otorgada la escritura se darán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose las órdenes necesarias, aún la de desocupación de fincas habitadas por el deudor o por terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso de los bienes con arreglo al Código Civil. También se le dará a conocer como dueño a las personas que para el efecto designe.

de orden público, y por ende, de estudio oficioso, existiendo la posibilidad de revocar la sentencia y ordenar la reposición del procedimiento para el efecto de que se dicte otra, cuando la corrección de la incongruencia sea de tal manera grave que se deje en estado de indefensión a alguna de las partes, pero de no ser así, el órgano revisor de oficio debe corregir la incongruencia que advierta en la sentencia recurrida, máxime que se encuentra sub júdice y constituirá la base del cumplimiento que eventualmente pudiera dársele.

Amparo en revisión 1229/98. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero.

43. Dichos preceptos se encuentran, en sus respectivos códigos, dentro del procedimiento de ejecución de sentencias, específicamente en la parte que regula el procedimiento de remate derivado de un embargo judicial. Esos artículos disponen **que una vez que se otorgue la escritura de los bienes embargados, el tribunal pondrá en posesión al comprador.**
44. ********* considera que dichas disposiciones vulneran su derecho a la propiedad en virtud de que la transmisión de los bienes quedó firme desde el momento en que la autoridad judicial adjudicó el inmueble embargado en su favor, por lo que no debe limitarse la posesión a un requisito formal (escrituración).
45. Sobre ese aspecto, asiste la razón a la parte quejosa, pues los preceptos legales impugnados no permiten que la parte adjudicataria ejerza pleno dominio de los bienes aun y cuando un juez ordenó que se adjudiquen en su favor. Los artículos reclamados, vistos aisladamente, no admiten otra interpretación, pues son claros en establecer que *otorgada la escritura el tribunal pondrá en posesión de los bienes rematados al comprador*. Es decir, de esas normas se desprende que hasta en tanto se otorgue la escritura respectiva, el comprador no podrá disponer plenamente de los inmuebles rematados.
46. Tales preceptos fueron el fundamento para que la sala responsable determinara que no se podía emitir la orden de lanzamiento solicitada por la quejosa, pues consideró correcta la determinación del juez de primera instancia, ya que los artículos 496 del Código Federal de procedimientos Civiles y 575 del Código de procedimientos Civiles del Estado de Jalisco disponen que **previo a la entrega de la posesión del bien adjudicado, deberá otorgarse la escritura pública ante notario público.**

47. Adicionalmente, la sala responsable indicó que **el requisito de escrituración sí es necesario porque su firma consiste en un acto que debe otorgarse al ser la parte conclusiva del procedimiento de ejecución.** Además, que de la interpretación del artículo 1412 bis 2 del Código de Comercio, en la parte que establece “*deberá dictarse las diligencias necesarias para poner en posesión material y jurídica del bien al adjudicatario*”, se debe entender precisamente la escrituración del inmueble por parte del juez.
48. De esa forma, la responsable concluyó que **la claridad en la redacción de los artículos impugnados permitía concluir que el legislador sí instituyó la escrituración del inmueble como requisito previo a su entrega.**
49. La parte considerativa de dicha determinación es la siguiente:

[...]

El título tercero del Código de Comercio, denominado “De los Juicios Ejecutivos”, dispone una serie de actos procesales tendientes a ejecutar la sentencia y sobre el particular, conviene citar los siguientes artículos, dirigidos a examinar de manera integral la normatividad que regula este tipo de juicios, desde la óptica de la entrega de un bien inmueble, con motivo de la ejecución de una sentencia.

Artículo 1412 Bis 1...

(...)

Artículo 1412 Bis 2...

(...)

*Así las cosas, aún y cuando el primero de los artículos citados, nada dice en torno a la **entrega de la posesión** del inmueble rematado y adjudicado, alegato que aduce el apelante, es correcta la determinación del juez, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 496 del Código Federal de procedimientos Civiles similar al 575 del Código de procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, numerales de aplicación supletoria al Código de Comercio, por remisión del diverso 1054, al disponer que **previo a la entrega de la posesión del bien adjudicado deberá otorgarse la escritura pública ante Notario Público.***

Requisito que contrario a lo que alega el apelante, sí es necesario porque la firma de la escritura consiste en un acto que debe otorgarse no como simple cumplimiento de una sentencia, sino la conducta que la autoridad judicial ordenará que se realice, por lo que esto

es parte conclusiva del procedimiento para lo cual se ejercita la ejecución de sentencia en la que el Juez hará efectiva su resolución soberana.

*De ahí que, de la intelección del artículo 1412 bis 2 del Código de Comercio, al establecer que **“deberá dín dictarse las diligencias necesarias para poner en posesión material y jurídica del bien al adjudicatario”**, entre las que destacan, en el caso, precisamente la escrituración del inmueble por parte del Juez.*

*Conduce a sostener que si el remate constituye el conjunto de actos jurídicos efectuados por la autoridad judicial competente, a través de los cuales procede vende forzada y públicamente **los bienes sujetos a remate** al mejor postor, en almoneda, en ejercicio del poder de coacción delegado por el Estado, con la finalidad de satisfacer con su precio una obligación de condena.*

*De ahí que **la escrituración sea un acto conclusivo de dicho procedimiento en la que se materializa la decisión soberana del juzgador** y, por tanto, un requisito previo a poner al adjudicatario en posesión del bien inmueble rematado.*

Situación que guarda congruencia, puesto que la formalización brinda certeza y seguridad jurídica al derecho constituido por la adjudicación del bien, incluso frente a terceros, al ser el perfeccionamiento del derecho real del adquirente, en la medida en que una vez otorgada la escritura, se da al comprador el título de propiedad y como parte conclusiva del procedimiento de ejecución en el que el Juez hace efectiva su resolución.

*La formalización de la adjudicación mediante la firma de la escritura por parte del juzgador, en sustitución del propietario, **lleva implícita la obligación de la autoridad en la observancia de las formalidades para realizar esa venta** y al mismo tiempo, para garantizar los derechos de quienes intervienen en dichos actos.*

Por tanto, privilegiar una interpretación que permita la entrega del inmueble sin colmar su formalización mediante su escrituración, constituye un razonamiento que pugna las formalidades e dicha venta, pues la firma de la escritura es un acto que no solamente atañe al cumplimiento de una obligación exigible, sino a una orden judicial, como parte conclusiva del procedimiento que se ejerce en la ejecución de sentencia y en el que el Juez la hace efectiva.

*En ese contexto aun cuando sea cierto que la adjudicación de un inmueble derivado de **venta judicial** por sí mismo es prueba suficiente del derecho que consigna; también es verdad que conforme a lo antes narrado, motivado y fundado se prevé **la obligación del juzgador a la***

observancia de la formalidad en la transmisión de la propiedad, al disponer que previo a la entrega del bien inmueble procede su escrituración, a fin de formalizar a adjudicación en favor del adquirente.

Lo que nos lleva a aplicar la primera regla de interpretación de las leyes, la cual consiste en dar pleno efecto a la intención del legislador y la primera fuente para determinar esa voluntad es la letra de la ley, la cual constitucionalmente rige a toda autoridad, en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Entonces, la claridad en la redacción de los artículos citados en este fallo se puede concluir que el legislador sí instituyó la escrituración del inmueble previo a su entrega.

[...]

50. Como se adelantó, la redacción de los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco **no permiten interpretar que la entrega de la posesión de bienes embargados pueda ser antes de que se formalice la escritura correspondiente**, pues si se atiende a su literalidad se desprende que: *una vez otorgada la escritura* el tribunal pondrá al comprador en posesión de los bienes rematados. Es decir, la formalización de la escritura será siempre y en todos los casos de manera previa a que se conceda el pleno dominio de los bienes al nuevo propietario.
51. Por eso motivo tiene la razón a la recurrente cuando afirma que los preceptos impugnados limitan el uso de una propiedad (adquirida mediante remate judicial) a que se cumpla el requisito de escrituración y, en ese sentido, esta Primera Sala tendría que analizar si la medida legislativa, consistente en conceder pleno dominio de inmuebles rematados hasta que sean escriturados, cumple con estándares constitucionales que justifiquen tal limitación en perjuicio del adquirente.
52. No obstante, **el análisis respecto de esos artículos no debe realizarse de manera aislada**, sino que debe atender al procedimiento de remate en su conjunto, a fin de establecer el verdadero alcance de la norma y, en su caso,

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

si efectivamente esos preceptos por sí solos impiden que se tome posesión de bienes embargados y adjudicados.

53. Para tal efecto es necesario retomar las consideraciones que sostuvo esta Primera Sala al resolver la **contradicción de tesis 420/2018**, resuelta en sesión correspondiente al diez de abril de dos mil diecinueve¹⁸.
54. En dicho asunto se estableció que las ventas judiciales son procedimientos de “ejecución forzada” que tienen lugar 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, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación.
55. Por regla general, las sentencias condenatorias 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.
56. El procedimiento tiene por objeto regular 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. De manera 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.**
57. Se resaltó que esta Primera Sala al resolver la contradicción de tesis 154/2011¹⁹, sostuvo que el remate judicial consiste en el *conjunto de actos*

¹⁸ Por mayoría de cuatro votos de la Ministra Norma Lucía Piña Hernández (Ponente) y los Ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá (Presidente). En contra del emitido por el Ministro Luis María Aguilar Morales.

¹⁹ Fallada en sesión del diecinueve de octubre de dos mil once, por mayoría de cuatro votos de la ministra Olga Sánchez Cordero, y ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, en contra del voto emitido por el ministro José Ramón Cossío Díaz.

jurídicos que permiten a la autoridad judicial realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación. Esto es, el remate 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, entre tanto, 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.

58. De tal manera que, la actuación judicial autónoma denominada como “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 (conforme con la mecánica y regulación propia del procedimiento de remate y con el pago o satisfacción del valor del bien objeto del mismo), en la medida que jurídicamente **con ese acto se actualiza la incorporación de la cosa rematada al patrimonio del adjudicatario.**
59. Se agregó que **la adjudicación es un acto autónomo que se realiza en el remate, que es constitutivo de un derecho sustantivo de índole patrimonial y una vez que el bien ha sido adjudicado se continúa el procedimiento de remate, 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, en la medida que el acto de adjudicación ha adquirido la firmeza necesaria para que puedan materializarse los efectos del derecho sustantivo patrimonial que reconoció a favor del adjudicatario.**
60. También se dijo que **la aprobación del remate no es más que la aprobación de la venta judicial del inmueble**, pues una vez que se aprueba el remate, el juez debe mandar que se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente y que se le entreguen los bienes rematados.

61. Así, **el remate de un inmueble constituye una venta judicial, venta que, como cualquier otra, 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 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 compraventa²⁰.
62. Se precisó que en la venta judicial surte sus efectos en el momento en que se aprueba el remate y se ordena la adjudicación, pues 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 total del remate; y el ejecutado queda obligado a firmar la escritura correspondiente, así como a entregar los títulos de propiedad correspondientes y los bienes rematados.
63. De esa forma, esta Primera Sala sostuvo que es evidente que **en el momento en que el inmueble rematado es adjudicado, el ejecutado pierde la propiedad del mismo.** Si bien el artículo 14 constitucional indica que nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, **el remate de un bien y su consecuente adjudicación en la vía de apremio, tienen como sustento una decisión judicial firme emitida en un procedimiento de ejecución de sentencia, la cual fue emitida en juicio donde se presume se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento.**
64. En la contradicción de tesis 420/2018 se concluyó que una vez que la adjudicación por remate judicial se perfecciona con el pago del precio, el

²⁰ Artículo 1439.- Les serán aplicables de manera supletoria a las disposiciones de este capítulo, las relativas a la compraventa, considerándose éstas de manera análoga.

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.**

65. De manera que para hacer entrega del bien adjudicado no es necesario que se materialicen los actos jurídicos necesariamente en el orden que aparecen redactados en la normatividad aplicable, pues 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 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 correspondiente.**
66. La circunstancia que la venta judicial efectuada no se haya formalizado en escritura pública no constituye obstáculo para que se entregue al adjudicatario del inmueble adquirido mediante remate judicial, porque para la entrega del inmueble, la falta de forma no constituye un elemento esencial necesario para proceder a la entrega de la posesión al adjudicatario.
67. A diferencia de otro tipo de actos, la ley es terminante en señalar que la venta es perfecta y obligatoria cuando se ha convenido sobre la cosa y el precio, aun cuando la segunda no se haya satisfecho ni la primera entregada; regla que si bien trasladada a la venta judicial, sólo adquiere perfección cuando el precio del remate ha sido entregado. Ello permite advertir que la formalidad cuando el inmueble excede el monto previsto en la ley, tratándose de la compraventa judicial, **sólo se traduce en garantía a través de la cual el comprador puede asegurar que el derecho de propiedad adquirido surtirá efectos frente a terceros.**
68. 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 la formalización de la escritura de adjudicación, sino que surge de la venta misma.

69. También se dijo que si bien la venta judicial debe constar en escritura pública a fin de que se haga la respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la circunstancia de que la venta judicial no conste en escritura pública y por ende no se inscriba, **de ninguna manera implica que el comprador judicial pierda su derecho de propiedad y mucho menos que éste no pueda oponerse al ejecutado, pues éste pierde todo derecho sobre el bien una vez que el bien se adjudica.**
70. Que si por alguna razón no sea posible otorgar la escritura de adjudicación de un inmueble rematado en un procedimiento judicial, **no implica que el adjudicatario no tenga la propiedad del inmueble rematado y adjudicado a su favor**, pues no se debe perder de vista que ello sólo constituye una formalidad, que si bien constituye una de las formas de acceder al Registro Público de la Propiedad para que la adjudicación surta efectos publicitarios frente a terceros, lo cierto es que el derecho de propiedad no deriva ni se constituye a partir de la inscripción. Por tanto, **para acreditar la propiedad de un inmueble cuya adjudicación no consta en escritura pública, bastan las actuaciones judiciales relativas a la aprobación del remate y la consecuente adjudicación.**
71. De esa manera, **nada impide que primero se ordene la entrega de los bienes y después se proceda a la escrituración correspondiente, pues finalmente ésta sólo constituye una formalidad.** En cambio, la propiedad se adquiere con la aprobación del remate y la correspondiente adjudicación que se realiza una vez satisfecho el precio. Por tanto, la falta de esa formalidad no impide que se pueda ordenar la entrega del bien inmueble adjudicado, pues no hay razón jurídica que lo impida, si se tiene en consideración que el deudor ya perdió la propiedad del mismo dentro del propio juicio.

72. De dicha contradicción de criterios 420/2018 derivó la tesis 1a./J. 37/2019 (10a.), de rubro: 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)²¹.
73. A partir de las consideraciones anteriores retomamos el estudio de constitucionalidad que no convoca. Así tenemos que los remates judiciales se encuentran regulados en el Código Federal de Procedimientos Civiles de los artículos 469 a 503, y en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco de los artículos 550 a 583. En este caso, los artículos

²¹ Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 68, Julio de 2019, Tomo I, página 260, registro: 2020313.

De texto siguiente: *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.*

impugnados se aplicaron de manera supletoria al Código de Comercio, por derivar de un juicio ejecutivo mercantil.

74. Ambas legislaciones son coincidentes en que en el procedimiento de remate **el ejecutante tiene derecho de pedir la adjudicación de los bienes embargados**, a fin de que éstos cubran el adeudo de origen (artículo 477 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 571 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco²²).
75. Asimismo, se prevé que al declarar fincado el remate, el tribunal ordenará que dentro de los tres días siguientes y previo pago de la cantidad ofrecida de contado, **se otorgue a favor del rematante la escritura de venta correspondiente y que se le entreguen los bienes rematados**. Si el deudor, o quien deba hacerlo, se niega a otorgar la escritura, o si no lo hace dentro del término de tres días de haberse ordenado, la otorgará el tribunal en su rebeldía (artículos 494 y 495 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 574 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco²³).

²² **Código Federal de Procedimientos Civiles.**

Artículo 477.- En cualquier almoneda en que no hubiere postura legal, el ejecutante tiene derecho de pedir la adjudicación, por las dos terceras partes del precio que en ella haya servido de base para el remate. La resolución relativa es apelable en ambos efectos.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

Artículo 571.- Si en las subsecuentes subastas, tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio de la postura legal en la almoneda o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar su producto al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas.

²³ **Código Federal de Procedimientos Civiles.**

Artículo 494.- Al declarar fincado el remate, mandará el tribunal que, **dentro de los tres días siguientes, y previo pago de la cantidad ofrecida de contado, se otorgue, a favor del rematante, la escritura de venta correspondiente**, conforme a la ley, en los términos de su postura, y que se le entreguen los bienes rematados.

Artículo 495.- Si el deudor, o quien deba hacerlo, **se niega a otorgar la escritura, o si no lo hace dentro del término de tres días de haberse mandado otorgar, la otorgará el tribunal, en su rebeldía**, sin más trámite; pero, en todo caso, es responsable de la evicción el ejecutado.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

Artículo 574.- Una vez consignado el precio se hará saber al deudor que **dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibiéndolo que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía** y haciéndolo constar así.

76. Ahora bien, tomando en consideración lo resuelto por esta Primera Sala en la contradicción de tesis 420/2018, en el sentido de que la **venta judicial surte sus efectos en el momento en que se aprueba el remate y se ordena la adjudicación**, no se debe condicionar la entrega del bien a que se exhiba la escritura respectiva, como lo consideró la sala responsable.
77. **Lo anterior, pues con el acto de adjudicación se actualiza la incorporación de la cosa rematada al patrimonio del adjudicatario**, siendo suficientes las actuaciones judiciales relativas a la aprobación del remate y la consecuente adjudicación **para acreditar la propiedad de un inmueble cuya transferencia aun no consta en escritura pública**.
78. De esa manera, previo a hacer una declaratoria de inconstitucionalidad, los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco deben interpretarse en el sentido de que, con la resolución de remate y adjudicación, el ejecutado perdió la propiedad del bien, la cual pasó al patrimonio del adjudicatario, por lo que **no existe imposibilidad legal de ordenar la entrega de la posesión del inmueble rematado por falta de la escritura pública respectiva**.
79. Si bien los artículos impugnados establecen que ***“otorgada la escritura se pondrá al comprador en posesión del bien”***, de conformidad con la interpretación sistemática que se propone, para hacer entrega del bien adjudicado no es necesario que se materialicen los actos jurídicos necesariamente en el orden que aparecen redactados, pues aunque la venta judicial debe formalizarse a través de la escritura pública correspondiente, **se puede realizar la entrega de la posesión y después se proceda al otorgamiento y firma de la escritura**.
80. Lo anterior, a fin de que el derecho de propiedad, adquirido mediante remate judicial, surta plenamente sus efectos desde que la parte juzgadora así lo declara mediante determinación firme, sin que el derecho adquirido quede

AMPARO EN REVISIÓN 340/2019

supeditado a un mero requisito formal, cuyas únicas consecuencias son hacer oponible el derecho ante terceros con motivo de la protocolización y publicidad del acto.

81. En conclusión, los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco **no resultan inconstitucionales si se interpretan en un sentido que permitan que el adjudicatario tome posesión de los bienes embargados, una vez que la orden de adjudicación quede firme**, aun sin que se otorgue la escritura respectiva.
82. En cambio, se adopta una interpretación restrictiva, en la que se considere que sí es necesaria la escrituración correspondiente, las normas impugnadas sí limitarían el derecho de propiedad. Lo anterior, pues desde el momento en que se ordenó la adjudicación los bienes, éstos salieron del dominio del ejecutado y pasan a formar parte del patrimonio del comprador o adjudicatario, de manera que este último adquiere todos los derechos inherentes a la propiedad (uso, goce y disfrute), cuyo ejercicio no puede ser limitado por requisitos meramente formales. Aunado a que las actuaciones judiciales relativas a la aprobación del remate y la consecuente adjudicación son suficientes para acreditar la propiedad de un inmueble cuya transferencia aun no consta en escritura pública.
83. Bajo esas consideraciones, lo procedente es confirmar la sentencia recurrida, aunque por consideraciones distintas, a fin de que se considere que los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco son constitucionales y, por tanto, que no violan el derecho a la propiedad alegado por la quejosa, si se interpretan de la manera que ha quedado establecida en párrafos anteriores.
84. De esa manera y dado que los artículos impugnados sirvieron de sustento a Tercera Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco para

negar la solicitud planteada por ***** en el juicio de origen (es decir, se trata del acto de aplicación de las normas cuestionadas), en el cumplimiento que dé la sentencia de amparo, se deberá tomar en cuenta las consideraciones emitidas en esta sentencia, sin que sea necesario modificar los efectos plasmados en la sentencia recurrida contra el acto de aplicación, pues dichos efectos no sufren afectación con motivo de la interpretación propuesta en la presente ejecutoria.

85. Los efectos fijados por la Jueza de Distrito se traducen en que la sala responsable:

a) Deje insubsistente la resolución reclamada.

b) En su lugar, emita otra determinación en la que al aplicar los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, declare fundados los agravios en la apelación y permita a la actora en el juicio origen tomar posesión de los bienes embargados y adjudicados a su favor, aun y cuando no se haya otorgado la escritura respectiva, pues el derecho de propiedad fue determinado con la resolución de adjudicación.

86. En el entendido de que la interpretación de los 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco es la que esta Primera Sala ha definido.

87. Finalmente, no se advierten cuestiones por virtud de los cuales se deba reservar jurisdicción al Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.

VIII. DECISIÓN

- 88.** Ante lo fundado de los agravios, esta Primera Sala considera que en la materia de constitucionalidad lo procedente es **confirmar la sentencia recurrida, aunque por razones distintas, y negar el amparo a *******, sociedad anónima de capital variable, contra los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, de acuerdo con la interpretación que ha quedado establecida.
- 89.** Por lo expuesto y fundado, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

IX. RESUELVE:

PRIMERO. En la materia de la revisión, **se confirma la sentencia recurrida**, aunque por razones distintas a las expresadas en la misma.

SEGUNDO. La **Justicia de la Unión no Ampara ni Protege a ******* contra los artículos 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 575 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en los términos establecidos en esta ejecutoria.

Notifíquese; con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos al Tribunal de su origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que se encuentra en esos supuestos normativos.