

## **INICIATIVA QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 494 Y 496 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, A CARGO DE LA DIPUTADA REYNA CELESTE ASCENCIO ORTEGA, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA.**

La que suscribe, Reyna Celeste Ascencio Ortega, integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la LXV Legislatura del Congreso de la Unión, con fundamento en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, se permite someter a consideración de esta soberanía iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman los artículos 494 y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en materia de certeza jurídica y celeridad en los remates judiciales, al tenor de la siguiente

### **Exposición de Motivos**

La finalidad de esta iniciativa es dar certeza en la etapa final de los remates judiciales, para que el adquirente se le entreguen inmediatamente la posesión de los bienes que adquirió, sin mayores trámites o procedimientos, ello en razón de que el régimen legal vigente exige que haya la entrega del otorgamiento y firma de una escritura por parte del deudor, donde puede haber renuencia, y el juez puede firmar en rebeldía, lo que puede impugnarse y retrasar la entrega de los bienes.

De tal manera que, el principal argumento es que haya certeza en la entrega de los bienes rematados, ya pagada la oferta y decretado el remate, la escritura es una mera formalidad, a la que no puede estar supeditada la entrega de los bienes.

En efecto, se trata de que se evite condicionar la entrega de los bienes a que se celebre la escritura o se desahoguen recursos en contra de ese acto. Incluso así lo ha determinado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y también ha prescrito que la sentencia de remate y adjudicación es un documento oponible a terceros sin necesidad de que se haya registrado, al respecto se cita la siguiente jurisprudencia por contradicción:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro	digital:	2020313
Instancia:	Primera	Sala
Décima		Época
Materias(s):		Civil
Tesis:	1a./J.	37/2019
Fuente:	Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 68, Julio de 2019, Tomo I,	
página		260
Tipo:	Jurisprudencia	

**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 Ciudad de México y de Jalisco).**

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

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

Tesis o criterios contendientes:

El emitido por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver la contradicción de tesis 4/2016, que dio origen a la jurisprudencia PC.I.C. J/38 C (10a.), de título y subtítulo: “Adjudicación de bienes inmuebles en ejecución de sentencia. Para que puedan entregarse al adjudicatario es necesaria su previa escrituración.”, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 35, Tomo II, octubre de 2016, página 966, con número de registro digital: 2012872.

El emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo en revisión 462/2017, que dio origen a la tesis III.2o.C.96 C (10a.), de título y subtítulo “Remate. No existe prohibición legal de entregar el bien inmueble adjudicado en el juicio, previamente a la expedición de la escritura correspondiente (legislación de Jalisco)”, publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 9 de noviembre de 2018 a las 10:20 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 60, Tomo III, noviembre de 2018, página 2408, con número de registro digital: 2018352.

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

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

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro		digital:		183964
Instancia:	Tribunales	colegiados	de	circuito
Novena				época
Materia:				Civil
Tesis:		I.9o.C.100		C
Fuente:	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, julio de 2003,			
página				999
Tipo:	Aislada			

**Adjudicación de bienes por remate judicial no inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Es un acto traslativo de dominio oponible a una escritura pública posterior en que conste una operación de compraventa.**

La sola adjudicación del bien materia de la litis natural mediante remate y su posterior aprobación, traen como resultado la traslación de la propiedad y el consecuente dominio de la cosa al comprador en almoneda o subasta pública judicial, de tal forma que por realizarse a través de un órgano jurisdiccional en ejercicio de las funciones que le son encomendadas por la ley, da a ese acto la firmeza y seguridad judicial de la venta realizada, derivando en un acto legítimo y perfecto de la autoridad judicial, que no precisa

para su validez de una escritura pública otorgada ante notario o fedatario público, más cuando dicha venta debe considerarse perfecta al concurrir la voluntad de la autoridad para enajenar el bien embargado mediante la convocatoria a postores y el fincamiento del remate a favor del comprador o rematante, y por el acuerdo del precio entre la autoridad y el postor rematante. De esta manera, la adjudicación de bienes mediante remate judicial no inscrita en el Registro Público de la Propiedad sí es oponible a una escritura pública posterior que consigne la propiedad de un bien a favor de determinada persona pues, en principio, la función del notario público se limita a dar fe de la voluntad de las personas que ante él acuden y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría, según lo preceptúa el artículo 42 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, cuyo texto es: "Notario es el profesional del derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría. El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas.". En consecuencia, las actuaciones de los particulares elevadas a la fe pública de un notario, no pueden afectar por sí solas las situaciones jurídicas producidas por las actuaciones de los órganos jurisdiccionales en ejercicio de sus funciones, ya que éstos con las facultades y atribuciones legales correspondientes, pueden dar también autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su potestad, de ahí que sean oponibles a terceros desde su verificación ante el Juez y autorización por el secretario o funcionario encargado de dar fe de ellos.

Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

Amparo directo 1679/2003. 1o. de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Hernández Cervantes. Secretario: Raúl Angulo Garfias.

Incluso recientemente, el 22 de febrero de 2023, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia convalido el criterio al resolver el amparo en revisión 340/2019 ([https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento\\_dos/2020-11/AR-340-2019-01103.pdf](https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2020-11/AR-340-2019-01103.pdf)).

De tal modo que considerar que el otorgamiento de la escritura respectiva como un factor esencial para permitir la toma de posesión del bien embargado y que ha sido rematado dilata la justicia y la certeza jurídica.

Si bien la exigencia de que otorgue escritura pública tiene por objeto dar una garantía de publicidad, no es un paso forzoso previo a la entrega del bien, ya que 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 se tutela por el orden jurídico es un derecho a favor del nuevo adjudicatario, que ha pagado un precio por el bien y tiene derecho a que se le entregue.

Al efecto, es necesario recordar que 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 mera consecuencia o formalismo, lo que en importa para fines prácticos del remate, es la entrega del bien. El remate de una cosa 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, perfeccionándose en ese momento.

En tal tesitura, la etapa de remate es la liquidación de la sentencia, ya existe una decisión judicial firme emitida en un procedimiento de ejecución de sentencia, la cual fue emitida en un procedimiento donde se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento, el ejecutado pierde la propiedad del bien al haberse adquirido por el adjudicatario, por lo que no existe imposibilidad legal de ordenar la entrega de la posesión del inmueble rematado y adjudicado, por falta de la escritura pública respectiva.

Finalmente, se menciona que en el país los juicios son largos y se trata es de que haya celeridad en la justicia que se trata de una garantía constitucional para las personas.

En razón de lo que antecede, a continuación se presenta un cuadro comparativo en el que se contrasta el texto legal vigente y, por otro lado, la propuesta de reforma propuesta en esta iniciativa:

Texto Vigente	Propuesta
<p><b>ARTICULO 494.-</b> 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.</p>	<p><b>ARTICULO 494.-</b> 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 <b>de inmediato</b> los bienes rematados.</p>
<p><b>ARTICULO 496.-</b> 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.</p>	<p><b>ARTICULO 496.-</b> El Tribunal pondrá al <b>comprador</b>, 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.</p>

En mérito de lo expuesto se somete a consideración de esta asamblea el siguiente proyecto de

## **Decreto por el que se reforman los artículos 494 y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles**

**Único.** Se **reforman** los artículos 494 y 496 del Código Federal de Procedimientos Civiles, para quedar como sigue:

**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 **de inmediato** los bienes rematados.

**Artículo 496. El Tribunal pondrá 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.

### **Transitorio**

**Único.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 22 de marzo de 2023.

Diputada Reyna Celeste Ascencio Ortega (rúbrica)