



PA.SCF.I.159.025.Común

REMATE JUDICIAL. EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA COMO CONDICIÓN PARA PONER AL COMPRADOR QUE PAGÓ LA TOTALIDAD DEL PRECIO DEL REMATE EN POSESIÓN DEL PREDIO REMATADO, TRANSGREDE SU DERECHO DE PROPIEDAD, POR LO QUE SE DEBE INAPLICAR EL ARTÍCULO 470 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE YUCATÁN EN EJERCICIO DEL CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD.

De los artículos 469 y 470 del Código de Procedimientos Civiles de Yucatán se advierte que, una vez ejecutoriado el auto de aprobación del remate, la persona juzgadora pondrá al comprador en posesión del predio rematado, así lo solicita, una vez satisfechas las siguientes condiciones: a) que se otorgue la escritura pública correspondiente y, b) que se pague el precio del remate; sin embargo, debe señalarse que la posesión de un bien inmueble que ha sido adjudicado mediante remate judicial no puede ser condicionada a la formalización del acto en escritura pública, porque ello transgrede el derecho de propiedad. Si bien es cierto, que la finalidad de la escrituración es dar publicidad al acto jurídico relacionado con la propiedad adquirida por remate para que surta efectos frente a terceros, no menos cierto es que la propiedad, el derecho a la posesión y disfrute del bien, no nacen de la escrituración, sino del propio acto jurídico, el cual ya ha sido sancionado por la autoridad jurisdiccional correspondiente. En ese tenor, la medida legislativa resulta innecesaria, dado que existen otros mecanismos igualmente idóneos para lograr los fines constitucionales perseguidos y que intervienen con menor afectación al derecho de propiedad, tales como la aprobación del remate y la consecuente adjudicación; siendo que, tales actuaciones constituyen, por sí mismas, el acto por el cual se transmite la propiedad del bien en favor del adjudicatario, con lo que se da seguridad jurídica del acto traslativo de dominio. Por lo tanto, en armonía con lo dispuesto en los artículos 1º y 17 de la Carta Magna, y partiendo de la jurisprudencia 1a./J. 37/2019 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de título y subtítulo: “REMATE JUDICIAL. LA ESCRITURA PÚBLICA DE ADJUDICACIÓN NO CONSTITUYE UN REQUISITO PREVIO PARA QUE SE PONGA AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

(LEGISLACIONES DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE JALISCO).”, así como de la diversa jurisprudencia 1a./J. 145/2024 (11a.), pronunciada por la propia Primera Sala de rubro: “ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE POR REMATE JUDICIAL. ES INCONSTITUCIONAL EXIGIR LA ESCRITURA PÚBLICA COMO REQUISITO PARA QUE SE ENTREGUE SU POSESIÓN POR VIOLAR EL DERECHO DE PROPIEDAD (LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL)”, en ejercicio del control difuso de constitucionalidad que todas las autoridades judiciales tienen la obligación de realizar acorde a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ante los supuestos antes mencionados la persona juzgadora debe inaplicar en su totalidad el contenido del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán, a fin que la determinación que prevalezca en estos asuntos, sea que pagado el precio del remate, si el comprador solicitara la posesión del inmueble de que se trate, la autoridad jurisdiccional deberá otorgársela, con citación de los colindantes, arrendatarios y demás interesados, siendo que si el deudor habitare el predio, se le fijarán tres días para desocuparlo y, de no hacerlo así, se aplicarán los medios de apremio que señala la ley.

Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán. Apelación. Toca: 1200/2021. 27 de marzo de 2025. Magistrada Sary Eugenia Ávila Novelo. Unanimidad de votos.