DIP. BALTAZAR GAONA GARCÍA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H.
CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO.
PRESENTE.

Antonio Salvador Mendoza Torres, Diputado del Distrito XV de Pátzcuaro e integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de esta Septuagésima Sexta Legislatura del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36, fracción II, y 44, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, así como los artículos 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presento a esta Soberanía iniciativa con proyecto de decreto por la cual **se adiciona el artículo 244 Bis al Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, en materia de derecho del tanto en la venta judicial de partes alícuotas de inmuebles**, lo que se hace en atención a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Cuando un inmueble pertenece a varias personas, cada una es dueña de una parte. Por ejemplo, dos hermanos pueden ser copropietarios de una casa. Si uno de ellos quiere vender su parte, la ley da a los demás la primera oportunidad para comprarla. A ese derecho se le llama derecho del tanto. Su propósito es permitir que quienes ya comparten la propiedad puedan conservarla entre sí, si están dispuestos a pagar lo mismo que una persona ajena.

En Michoacán, los artículos 221 y 244 del Código Civil reconocen este derecho. El artículo 244 explica qué ocurre cuando la venta es voluntaria: la persona copropietaria debe avisar, por conducto de notario o por vía judicial, y las demás

cuentan con ocho días para decidir si compran en las mismas condiciones. Esta regla funciona cuando se conoce quién quiere comprar, cuánto pagará y cuáles serán las condiciones.

Pero hay otro caso; cuando la parte de una persona copropietaria se vende por orden de un juzgado para cumplir una resolución. En ese supuesto no hay una venta acordada libremente por quien es dueño de esa parte. El inmueble se ofrece en almoneda, subasta o remate, y las personas interesadas hacen posturas para determinar quién ofrece más.

El propio Código Civil distingue estas situaciones. Su artículo 1484 señala que las ventas judiciales se sujetan a las reglas civiles sobre el contrato y a las normas procesales sobre la forma de llevarlas a cabo. Los artículos 1485 y 1486 contienen reglas sobre los remates, y el artículo 1487 regula la venta de una cosa común cuando se ordena dividirla.

Pero, la ley no dice expresamente qué debe pasar cuando lo que se remata no es todo el inmueble, sino únicamente la parte de una persona copropietaria. Tampoco explica cómo puede hacerse valer la preferencia de las demás personas frente a quien presenta la postura más alta. En palabras sencillas; existe el derecho del tanto para una venta convenida, pero falta aclarar cómo se aplica cuando la venta la ordena un juzgado.

Esa falta de claridad puede afectar a todas las personas involucradas. Las demás personas copropietarias podrían enterarse tarde; quien participa en el remate podría no saber si su postura será suficiente; y tanto la persona acreedora como la persona cuya parte se vende podrían enfrentar nuevos litigios sobre la adjudicación. Es mejor que las reglas se conozcan antes del remate y que no dependan de una discusión posterior, cuando el inmueble ya fue adjudicado.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación abordó un caso relacionado al resolver la contradicción de criterios 422/2022. En la jurisprudencia 1a./J. 35/2024 (11a.), registro digital 2028629, determinó que una persona

copropietaria que no fue llamada al juicio puede promover amparo contra la adjudicación en remate si no se respetó su derecho del tanto, sin intentar primero una acción de retracto. Aunque el criterio se refiere a normas federales y no sustituye la legislación de Michoacán, muestra que la falta de una regla clara puede generar litigios después de la adjudicación.

Propongo agregar una regla sencilla; si el juzgado remata la parte de una persona copropietaria en un inmueble, las demás podrán ejercer el derecho del tanto si igualan la postura legal más alta. Deberán ofrecer el mismo precio y aceptar las mismas condiciones de pago, garantías y demás términos. No podrán comprar por menos ni desplazar a quien ofreció más sin igualar su postura.

La regla permite respetar la preferencia de quienes ya son copropietarios sin afectar el resultado del remate. Si una de esas personas iguala la postura más alta y acepta sus condiciones, se mantiene el mismo precio para la parte acreedora. Así, la persona copropietaria puede adquirir la parte, siempre que pague y cumpla lo mismo que ofreció la mejor postura.

La propuesta tiene un alcance concreto; se aplica únicamente cuando el juzgado ordena rematar la parte de una persona copropietaria en un inmueble. No se aplica cuando se vende todo el bien para dividirlo entre sus propietarios, porque ese caso ya está previsto en el artículo 1487 del Código Civil.

La reforma establecería quién puede ejercer la preferencia y qué debe ofrecer; lo mismo que la postura legal más alta. Las notificaciones, la participación en el remate y la aprobación de la adjudicación seguirán realizándose conforme a las leyes procesales aplicables. Así se aclara el derecho sin crear trámites ni plazos procesales nuevos.

Como legislador valoro que las reglas den soluciones claras y prácticas. Por eso propongo precisar que, en estos remates, la persona copropietaria podrá adquirir la parte si iguala la mejor postura. Esta regla da certeza a quienes participan y ayuda a evitar nuevos juicios después de la adjudicación.

DECRETO

Único. Se adiciona el artículo 244 Bis al Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 244 Bis. El derecho del tanto reconocido en los artículos 221 y 244 de este Código subsistirá cuando, en procedimiento judicial, se ordene la venta en almoneda, subasta o remate públicos de la parte alícuota de un inmueble sujeto a copropiedad.

La persona copropietaria podrá ejercerlo por el precio y en las mismas condiciones de pago, garantía y demás términos de la postura legal más alta, antes de que la adjudicación quede firme, conforme a la legislación procesal aplicable.

Si dos o más copropietarios ejercen el derecho en igualdad de condiciones, se observará lo dispuesto en el artículo 245 de este Código.

La presente disposición no será aplicable a la enajenación judicial de la totalidad de la cosa común que tenga por objeto su división, la cual se regirá por el artículo 1487 de este Código.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Segundo. El artículo 244 Bis será aplicable a los procedimientos en los que, a la entrada en vigor del presente Decreto, no se haya publicado la convocatoria de remate de la parte alícuota correspondiente. Los procedimientos cuya convocatoria ya se hubiere publicado continuarán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su publicación.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán de Ocampo, 06 noviembre del año 2026.

A T E N T A M E N T E

DIP. ANTONIO SALVADOR MENDOZA TORRES.
DISTRITO XV DE PÁTZCUARO.