

## TESIS AISLADAS

Publicadas el viernes 27 de abril de 2018 en el Semanario Judicial de la Federación.

---

Época: Décima Época  
Registro: 2016726  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Publicación: viernes 27 de abril de 2018 10:31 h  
Materia(s): (Civil)  
Tesis: (VII Región)1 C (10a.)

### **DERECHO DEL TANTO. LA VENTA O REMATE CONSUMADO DEL INMUEBLE EXTINGUE SU EJERCICIO EN SU VERTIENTE DE OFERTA Y EMERGE, A SU VEZ, EL DERECHO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE RETRACTO.**

Como la venta o adjudicación consumada tiene el efecto de que el bien inmueble salga del patrimonio del vendedor y pase a un tercero, sin que previamente se hubiere dado la oportunidad al copropietario o coheredero de adquirirlo, por no haberse llevado a cabo la notificación prevista en el artículo 973 del Código Civil Federal, estos últimos sólo pueden ejercer la acción del retracto, por medio de la cual el actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador, en los términos y condiciones en que hubieran pactado, de forma que de progresar la acción tendría que devolverse al comprador el precio que haya pagado y, a la vez, el actor pagar lo pactado, la cual constituye una nulidad sui generis, debido a que el derecho de preferencia subsiste con las mismas prerrogativas y alcances preferenciales respecto a una enajenación ya materializada, pero que debe ejercerse vía retracto como mecanismo resarcitorio o de reparación. De ese modo, consumada la venta se extingue el ejercicio del derecho del tanto en su vertiente de oferta, pero emerge a su vez el derecho que debe ejercerse mediante la acción de retracto, por medio del cual, si es su deseo sustituirse, deberá demostrar un interés, no para que lo oferten, pues esta posibilidad ya desapareció, sino para que el interesado se sustituya mediante el retracto, que debe efectuarse en la vía civil, esto es, ante un órgano jurisdiccional de potestad común o federal, según el caso.

TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA SÉPTIMA REGIÓN.