

**MATERIA  
ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO**

## **SEXTA SALA**

### **MAGISTRADOS:**

Lics. Olga Cárdenas de Ojeda, Delia Rosey Puebla y Pedro Ortega Hernández.

### **PONENTE:**

Mag. Lic. Pedro Ortega Hernández.

**Recurso de apelación interpuesto por la parte actora y la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva dictada en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario.**

## **SUMARIO**

FIDEICOMISO, CONTRATO DE. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL.— Si bien es cierto que el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, señala que en virtud de un

fideicomiso el fideicomitente destina ciertos bienes de su propiedad a una finalidad específica, encomendando su realización a una institución fiduciaria, y que los bienes afectados por el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo destinado a dicho fin, también es verdad que dicha titularidad implica la detentación, en forma exclusiva, de todos los derechos y obligaciones que se requieren para cumplir los fines del fideicomiso, según lo ordenado por el artículo 356 de la Ley General arriba citada.

**FIDEICOMISO, CONTRATO DE. EL FIDEICOMITENTE REQUIERE DE FACULTADES EXPRESAS PARA ARRENDAR UN INMUEBLE QUE FORMA PARTE DE UN.—** Si no se acredita en el contrato de fideicomiso traslativo de dominio, que el fiduciario puede delegar facultades para que el fideicomitente arriende un inmueble materia de ese contrato, este último no puede proceder a ello a pesar de que haya transcurrido el término del contrato y se haya pactado la posesión y usufructo gratuito del inmueble a favor del fideicomitente, debido a que los efectos de un contrato de fideicomiso se encuentran limitados de una manera lógico-jurídica.

México, Distrito Federal, a veintisiete de septiembre de dos mil.

Vistos los autos del toca 2902/2000, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva de veintisiete de junio del dos mil, dictada por el Juez Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario promovida por el CLUB R. A. S. E. H. S. M. R., S. A. DE C.V., en contra de LUZ MARÍA ELIZABETH E. C.; y

### **RESULTANDO**

1.- La sentencia definitiva, materia del presente recurso, concluyó en los puntos resolutivos siguientes:

PRIMERO.- Por falta del requisito esencial de procedibilidad, consistente en acreditar que la actora carece de facultades para haber celebrado el contrato de arrendamiento base tanto de la acción principal como de la reconvención, lo que trae como consecuencia declarar la nulidad del contrato de arrendamiento celebrado el nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, se declara por tanto improcedente la vía en controversia de arrendamiento inmobiliario en ambas.

SEGUNDO.- Se absuelve a LUZ MARÍA ELIZABETH E. C. de las prestaciones reclamadas en lo principal.

TERCERO.- Se absuelve a CLUB R. A. S. E. DE S. M. R., S. A. DE C. V., de las prestaciones que le fueron reclamadas en vía reconvencional.

CUARTO.— La presente resolución no causa perjuicio a la tercera llamada, F. B., S.A.

QUINTO.— Se dejan a salvo los derechos de las partes y de la tercera llamada, para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

SEXTO.— Se ordena levantar el embargo trabado en autos, una vez que la presente resolución sea legalmente ejecutable.

SÉPTIMO.— No se hace especial condena en costas.

OCTAVO.— Notifíquese

2.— Inconforme la parte actora y la parte demandada con la anterior resolución, hicieron valer recurso de apelación en su contra, el que se admitió y tramitó conforme a derecho, citándose oportunamente a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta conforme a los siguientes

## **CONSIDERANDOS**

I.— La apelante parte demandada LUZ MARÍA ELIZABETH E. C., expresó como agravios las manifestaciones contenidas en su escrito presentado el diez de julio del año en curso; mismas que se tienen aquí por reproducidas como si se insertaran a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

La apelante parte actora CLUB R. A. S. E. H. S. M. R., S. A. DE C. V., por conducto de sus apoderados MAR-

CIAL A. R. y JUAN ANTONIO F. C., hicieron valer como agravios las manifestaciones consignadas en su escrito presentado el once de julio del dos mil; manifestaciones las aludidas que deben tenerse aquí por reproducidas como si se insertaran a la letra, en obvio de repeticiones inútiles.

II.— Por razones de orden, en primer lugar se procede al estudio y resolución de las manifestaciones de agravio expuestas por la parte actora CLUB R. A. S. E. H. S. M. R., S. A. DE C. V., por conducto de sus apoderados MARCIAL A. R. y JUAN ANTONIO F. C., consignadas en su escrito presentado el once de julio del dos mil.

Hecho lo anterior, debe señalarse que las manifestaciones de agravio antes aludidas son infundadas, y por ello insuficientes para producir la modificación o revocación pretendida por la apelante.

Lo anterior es así, en virtud de que sí bien es cierto el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, señala que en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes de su propiedad a una finalidad específica, encomendando su realización a una institución fiduciaria; que los bienes afectados por el fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo destinado al fin señalado por el fideicomitente en el contrato; que la universalidad patrimonial que es el fideicomiso, se encuentra administrado por una persona moral y es quien únicamente tiene respecto de esos bienes el carácter de titular o administrador, también es verdad que en forma contraria a la sostenida por el inconforme, dicha

titularidad de derechos implica la detentación en forma exclusiva de todos los derechos y obligaciones que se requieren para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, según se advierte de lo ordenado por el artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Por ello, en el caso sujeto a estudio, al tratarse el contrato de fideicomiso alegado por la demandada de un fideicomiso traslativo del dominio, sin lugar a dudas sólo a B., S. A., en su carácter de fiduciario le corresponde la titularidad exclusiva del derecho de propiedad del inmueble objeto de dicho contrato hasta ser alcanzados los fines establecidos en ese contrato, y más aún cuando el fideicomitente "A" se reservó el derecho de revertir a su favor la propiedad, en caso de no cumplirse los fines del contrato, que se hicieron consistir conforme al contenido de la cláusula decimocuarta, en el sentido de que el fideicomisario conservaría la propiedad y permitiría al fideicomitente "A" la realización del PROYECTO DE HOTEL CATEGORÍA ESPECIAL, en la inteligencia de que la construcción de ese proyecto se realizaría con recursos de los fideicomitentes "A" y "B", quienes aportarían recursos en partes iguales y/o como ambos convengan, conforme a los calendarios, proyectos y presupuestos que aprobara el Comité Técnico, y previa la obtención de los permisos y licencias que se requieran para el mismo.

Por ende, si la apelante no acreditó, en el caso sujeto a estudio, con prueba apta y plena que a la fecha se hubieran cumplido los fines del fideicomiso, sin lugar a duda, ningún derecho o facultad le asiste para considerar que se encuentra legalmente facultada para celebrar el con-

trato de arrendamiento exhibido como base de la acción y, por otra parte, es de señalarse que el derecho de propiedad que detenta con relación al inmueble que se refiere en el básico de la acción, se encuentra limitado por los efectos lógico-jurídicos del contrato de fideicomiso celebrado de su parte.

De manera tal que si al respecto no acreditó tener facultades delegadas por el fiduciario para dar en arrendamiento el inmueble en cuestión, no resulta suficiente para estimar que tiene facultades para ello por el solo transcurso del término a que se refiere la cláusula décima del contrato de fideicomiso, en donde se pactó que el mismo tendría una vigencia de doce meses el que se consideró duraría la operación, y que el fideicomitente conservaría la posesión y el usufructo gratuito de los inmuebles, por haberse satisfecho la contraprestación a cargo del fideicomitente "B" por la cantidad de dólares aludida en la cláusula segunda, ya que cumplida esa condición futura, existe la obligación de constituir una empresa a la que el fiduciario le transmitiría de manera simultánea los inmuebles como aportación al capital social.

Por ende, si la parte actora ninguna prueba apta o idónea rindió para acreditar el cumplimiento cabal de la referida condición futura, y por ello la constitución de la empresa o persona moral a la que la fiduciaria aportaría al capital social los bienes materia del fideicomiso, no existe elemento de convicción apto rendido en el juicio natural para desvirtuar la conclusión arribada, en el sentido de que la fiduciaria es la única y legal propietaria con capacidad legal para celebrar el arrendamiento a que

se refiere el acto jurídico declarado inexistente, o en su caso para autorizar a tercero para otorgar ese acto jurídico.

Las manifestaciones de agravio propuestas por la demandada LUZ MARÍA ELIZABETH E. C., contenidas en su escrito de diez de julio del presente año, por la estrecha relación que guardan entre sí, se estudian en su conjunto.

Hecho lo anterior, se arriba a la conclusión de que esas manifestaciones de agravio son infundadas, y por ello insuficientes para producir la modificación o revocación de la sentencia recurrida.

Al respecto, debe señalarse que no le asiste razón jurídica alguna a la demandada al aseverar que se violó en su perjuicio el contenido del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que como fue correctamente señalado por la *a quo*, es inexistente el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción por falta de uno de sus elementos esenciales que previene el artículo 1794 del Código Civil, esto es el consentimiento, ya que si bien es cierto éste se manifestó en forma expresa por parte de CLUB R. A. S. E. H. S. M. R., S. A. DE C. V., en su carácter de arrendador, también es verdad que ese consentimiento no se dio en términos de lo ordenado por el artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con relación a lo dispuesto por el artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal, esto es dicho consentimiento no se tiene por legalmente válido.

En efecto, debe señalarse que del contrato de fideicomiso traslativo de dominio que se contiene en la escritura pública número 37,098, se advierte que CRISPÍN P. S., representado por JOSÉ FRANCISCO F. C., en su carácter de fideicomitente "A", y M. E. de M., S. A. DE C. V., por conducto de su presidente del consejo de administración y apoderado señor ELI P. M., en su carácter de fideicomitente "B", y por otra parte B., S. A., I. DE B. M., G. F. D. F., celebraron contrato de fideicomiso traslativo de dominio, en términos del cual el fideicomitente "A" adquirió por compraventa del señor MANUEL G. G., la propiedad y posesión de una fracción de la Ex Hacienda de Santa María Regla, ubicada en el Municipio de Huasca de Ocampo, jurisdicción del Distrito de Atotonilco El Grande, en el Estado de Hidalgo, con las medidas y linderos que ahí se establecen.

En términos del contrato antes precisado, el fideicomitente "A" también otorgó en fideicomiso traslativo de dominio la propiedad del inmueble descrito, para ser destinado a los fines establecidos en ese contrato, reservándose el derecho de revertir a favor la propiedad, en caso de no cumplirse los fines del contrato, y particularmente el precio precisado en la cláusula del contrato en cita.

El fin del fideicomiso, en términos de su cláusula decimocuarta, fue: que el fideicomisario conservaría la propiedad y permitiría al fideicomitente "A" la realización de los mismos, esto es, la ejecución del proyecto de hotel categoría especial, en la inteligencia de que la construcción del proyecto se realizaría con recursos de los fideicomitentes "A" y "B", quienes aportarían recursos en partes

iguales y/o como ambos convengan, conforme a los calendarios, proyectos y presupuestos que aprobara el Comité Técnico, y previa la obtención de los permisos y licencias que se requieran para el mismo.

Cabe señalar que dentro de los fines del fideicomiso, no se encuentra la facultad de dar en arrendamiento total o parcialmente la Ex Hacienda de Santa María Regla, ubicada en el Municipio de Huasca de Ocampo, jurisdicción del Distrito de Atotonilco El Grande, en el Estado de Hidalgo.

Por lo anterior, al resultar afirmativas las respuestas vertidas a las posiciones de la vigésima a la vigésimo tercera, vigésimo sexta, y trigésimo séptima, en las que la actora absolvente reconoció la existencia del contrato de fideicomiso aludido en líneas precedentes; que en términos de ese contrato quedó afectada la Ex Hacienda de Santa María Regla, ubicada en el Municipio de Huasca de Ocampo, jurisdicción del Distrito de Atotonilco El Grande, en el Estado de Hidalgo y bajo el dominio de B., S. A.; que carece de facultades otorgadas por B., S. A., para dar en arrendamiento el referido inmueble; que tiene conocimiento de diversos litigios relacionados con el contrato de fideicomiso de diez de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, debe señalarse tal confesión expresa hace prueba plena en todo cuanto perjudica al absolvente, y no así en aquello que le beneficia.

Con lo anterior, quedó acreditada la falta de elemento apto o idóneo para la subsistencia del contrato de arrendamiento base de la acción.

En efecto, al corroborarse lo anterior, en el sentido de que la parte actora carece de facultades para la celebración del básico de la acción, y relacionando las manifestaciones vertidas por B., S. A., al evacuar ésta el traslado que se ordenó se le diera, por conducto de CÉSAR FRANCISCO O. L., en donde ésta manifestó que nunca dio autorización expresa o tácita para que la actora diera en arrendamiento el inmueble consistente en la Ex Hacienda de Santa María Regla, ubicada en el Municipio de Huasca de Ocampo, jurisdicción del Distrito de Atotonilco El Grande, en el Estado de Hidalgo, y también con el hecho de que la demandada hizo valer la excepción que hizo derivar de lo dispuesto por el artículo 2401 del Código Civil, apoyada en el hecho consistente en que el que no fuere dueño de la cosa sólo podrá arrendarla si tiene autorización del dueño para ello o porque así lo permita la ley, resulta indudable que al no contar la parte actora con la autorización expresa para arrendar por parte de la fiduciaria B., S. A., es ajustada a derecho y congruente con las constancias de autos, la declaración de improcedencia de la acción ante la inexistencia del básico de la acción.

En las relatadas circunstancias, si la declaración de inexistencia, en términos de lo ordenado por el artículo 2224 del Código Civil por falta de consentimiento u objeto, da lugar a que el acto jurídico que fue materia de ella no produzca efecto jurídico alguno y, en términos de lo dispuesto por el artículo 2239 del Código Civil, la anulación del acto jurídico obliga a las partes a restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieran hecho en

virtud o por consecuencia del acto anulado, resulta evidente que la *a quo* no preconstituyó la existencia de derecho de posesión alguno a favor de la parte actora, y por ello tampoco se produjo valoración incorrecta alguna con relación a las declaraciones vertidas por MARCIAL A. R., en representación de la parte actora o del contenido de la cláusula decimocuarta del contrato de fideicomiso.

Tomando en cuenta lo anteriormente concluido, es evidente la intrascendencia para el sentido toral del fallo apelado, el que la demandada afirme que llevó a cabo las obras materiales necesarias para el funcionamiento de una empresa turística, el equipamiento e instalaciones necesarias para el funcionamiento y operatividad de la negociación que le fue embargada, ya que la declaración de inexistencia del acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, no es privativo de sus pertenencias o posesiones, a favor de la parte actora, y tampoco lo anterior es demostrativo de que la juzgadora natural haya ignorado las diligencias de siete de febrero y trece de abril del año en curso, en las que se trabó formalmente embargo, designándose interventor, pues como ya fue señalado, los efectos de la declaración de inexistencia del acto jurídico consignado en el básico de la acción, trae como consecuencia lógico-jurídica que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban hasta antes de la celebración del acto jurídico declarado inexistente, y por ello es improcedente se declare que se le restituya al arrendatario la posesión que detentaba respecto del inmueble objeto del acto jurídico inexistente.

En las condiciones antes anotadas, resulta evidente también que es inexistente, desde el punto de vista jurídico, el despojo de que se duele la apelante, y el que afirmó fue denunciado ante el C. Agente del Ministerio Público, dado que en su caso esa autoridad deberá en el ejercicio de sus atribuciones el determinar la existencia o no de conducta típica atribuible a la parte actora en dicha averiguación previa, la que evidentemente no trasciende al sentido del fallo que es materia del presente recurso.

Por cuanto hace a las manifestaciones de agravio expuestas por la recurrente, con relación a la no admisión y desahogo de la prueba pericial en materia de construcción, restauración y valuación propuesta por la apelante, que fue ofrecida en términos del apartado XVI del capítulo de pruebas del escrito de contestación a la demanda, resultan inatendibles, porque la inconforme pretende combatir una resolución diversa de la que es materia del recurso que se substancia en este toca.

De igual forma, deben señalarse las manifestaciones de agravio propuestas por la apelante, con relación al desechamiento del incidente de sobreseimiento planteado por la demandada, son inatendibles por ser esa resolución diversa de la que es materia del recurso que se substancia en el presente toca.

No obstante lo anteriormente concluido, debe decirse que le asiste la razón jurídica a la apelante, al señalar que si la *a quo* declaró procedente la inexistencia del contrato base de la acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal, y

ante la presencia del embargo trabado en autos, el juez de primera instancia tenía la obligación procesal de ordenar la destrucción de los efectos provisionales que produjo el acto jurídico declarado inexistente; debió igualmente determinar la forma de extinción de esos efectos provisionales, como es el levantamiento del embargo, la rendición de cuentas por parte del interventor designado a partir de la fecha en que éste tomó posesión de su encargo y hasta la fecha en que se produzca la restitución de la cosa a favor de la parte actora.

Por lo anterior, esta Alzada, en plenitud de jurisdicción, con fundamento a lo ordenado por el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal, estima procedente ordenar y ordena la destrucción retroactiva de todos los efectos provisionales producidos por el acto jurídico declarado inexistente, entre los que se encuentra el levantamiento del embargo trabado en los autos del juicio natural, y así mismo el interventor con cargo a la caja deberá rendir las cuentas de su administración, a partir de la fecha en que tomó posesión de su encargo y hasta la fecha en que el inmueble objeto del juicio sea restituido a la parte actora; cuestión la anterior que deberá tramitarse en el incidente que en ejecución de sentencia corresponda.

Por lo anterior, se ordena la modificación del punto sexto resolutivo de la sentencia recurrida, para subsistir éste en los términos siguientes:

**SEXTO.**— Se ordena la destrucción de todos los efectos provisionales que produjo el acto jurí-

dico declarado inexistente y, en consecuencia, las partes deberán restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado, y por ello se decreta el levantamiento del embargo trabado en los presentes autos, y por ello el depositario interventor con cargo a la caja, deberá proceder, dentro del término de los cinco días siguientes a la fecha en que la presente sentencia cause estado o la misma sea legalmente ejecutable, a rendir las cuentas de su administración, a partir de la fecha en que tomó posesión de su encargo y hasta la fecha en que se produzca la restitución de la cosa a favor de la parte actora; cuestión la anterior que deberá substanciarse en el trámite del incidente que en ejecución de sentencia corresponda.

III.— Atento a que en el presente caso no se dio ninguno de los extremos a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a condenar en costas al apelante en este toca.

Por lo expuesto y considerado, se

### **RESUELVE**

PRIMERO.— Ha sido parcialmente procedente este recurso de apelación.

SEGUNDO.— Se modifica la sentencia definitiva de veintisiete de junio del dos mil, dictada por el Juez

Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en los autos de la controversia de arrendamiento inmobiliario, promovida por CLUB R. A. S. E. H. S. M. R., S. A. DE C. V., en contra de LUZ MARÍA ELIZABETH E. C., en su punto sexto resolutivo, el que subsistirá en los términos precisados en la parte final del considerando segundo de este fallo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.— No ha lugar a condenar en costas a los apelantes en este toca.

CUARTO.— Notifíquese; con testimonio de la presente resolución y sus notificaciones, remítase al Juzgado de origen los autos y, en su oportunidad, archívese el toca.

Así, por unanimidad de votos, lo resolvieron y firman los CC. Magistrados integrantes de la Sexta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciados Olga Cárdenas de Ojeda, Delia Rosey Puebla y Pedro Ortega Hernández, siendo ponente el último de los nombrados, ante la C. Secretaria de Acuerdos, quien da fe.