

**MATERIA  
CONCURSAL**

## SÉPTIMA SALA CIVIL

### SUMARIO

**ACCIÓN SEPARATORIA DE BIENES ARRENDADOS, EN JUICIO DE QUIEBRA. PROCEDENCIA DE LA.**— La naturaleza del contrato de arrendamiento tiene por objeto transmitir el uso y goce de un bien, y no la propiedad a cambio de un cierto precio y en dinero, por lo que un inmueble arrendado que se encuentre en la masa de la quiebra podrá ser separado por sus legítimos titulares, mediante el ejercicio de la acción correspondiente ante el Juez de la quiebra.

México, Distrito Federal, a veintidós de mayo de dos mil uno.

Vistos nuevamente los autos del toca 4317/97, para dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo pronunciada el trece de agosto de mil novecientos noventa y nueve, por el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil del Distrito

Federal, para resolver el juicio de amparo número 423/99-V, promovido por ARTURO Z. C., por conducto de su apoderado FRANCISCO JAVIER L. B., respecto de la resolución dictada el dieciséis de junio de mil novecientos noventa y nueve, por esta H. Séptima Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el toca 4317/97, respecto de la resolución dictada el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y siete, por el C. Juez Primero de lo Concursal de esta ciudad, en el juicio de quiebra de AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, correspondiente al incidente de separación de bienes de ARTURO Z. C., en el índice del expediente 54/95; y

## **RESULTANDO**

1.— Que la sentencia interlocutoria materia del presente recurso de apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.— Es inoperante la acción separatoria promovida por ARTURO Z. C.

SEGUNDO.— En consecuencia, se absuelve de la acción separatoria a la sindicatura de AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, y se dejan a salvo los derechos del incidentista ARTURO Z. C., para que los haga valer en la vía y forma que estime pertinentes.

TERCERO.— Notifíquese.

2.- Que inconforme con la anotada resolución, la parte acreedora ARTURO Z. C., interpuso en su contra el recurso de apelación, mismo que fue tramitado legalmente, y con fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y nueve esta Alzada, actuando unitariamente, pronunció la sentencia que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.- Es infundado el recurso de apelación hecho valer, en consecuencia.

SEGUNDO.- Se confirma la sentencia interlocutoria que dio origen al presente recurso de apelación hecho valer.

TERCERO.- No se hace especial condena en costas por la tramitación de la presente instancia.

CUARTO.- Notifíquese.

3.- Que no estando de acuerdo con la anotada resolución, la actora incidentista ARTURO Z. C., por conducto de su apoderado FRANCISCO JAVIER L. B., promovió juicio de garantías en su contra, del que tocó conocer y resolver al Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, determinando para efectos, amparar y proteger a la parte quejosa, mediante ejecutoria del trece de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

4.- Que no estando de acuerdo con la anotada resolución, la parte acreedora SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA IXTLAMATL, SCL, por conducto de su representante legal JUAN MANUEL M. P., promovió recurso

de revisión en su contra, del que tocó conocer y resolver al Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, determinando confirmar la citada resolución dictada, que reclamó del Juez Sexto de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal.

5.— Que recibida que fue la resolución federal citada en el punto tercero que antecede, se turnó de nueva cuenta al Ponente para su cumplimiento dentro del término de ley, lo que se lleva a cabo de acuerdo a los siguientes

### **CONSIDERANDOS**

I.— Que la ejecutoria de amparo que se cumple, concluyó con los resolutivos siguientes:

**PRIMERO.**— Se sobresee en el presente juicio de amparo número 423/99-V, promovido por **ARTURO Z. C.**, representado en este juicio por **FRANCISCO JAVIER L. B.**, contra los actos que reclamó del Juez Primero de lo Concursal del Distrito Federal, que quedaron precisados en el resultando primero de esta sentencia, conforme a lo expuesto en el considerando III.

**SEGUNDO.**— Con la salvedad precisada en el resolutivo anterior, la Justicia de la Unión Ampara y Protege a **ARTURO Z. C.**, representado en este juicio por **FRANCISCO JAVIER L. B.**, contra los actos que reclamó de la Séptima Sala y Juez Primero de lo Concursal, ambos del

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que quedaron precisados en el resultando primero de esta sentencia, conforme a lo expuesto en el considerando último.

II.- Que el Tribunal de amparo, para conceder éste, se basó en los razonamientos que vertió en el considerando IV de la ejecutoria que se cumplimenta, y que son del tenor siguiente:

CUARTO.- ...En cambio, es esencialmente fundado lo que se plantea en los restantes conceptos de violación, porque la autoridad responsable aplicó indebidamente los artículos 139, 149 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

En efecto, los citados preceptos, por su orden, establecen: “Los contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcialmente podrán ser cumplidos por el síndico, previa la autorización del Juez, oída la intervención. El que hubiere contratado con el quebrado podrá exigir al síndico que declare si va a cumplir o a rescindir el contrato, aun cuando no hubiese llegado el momento de su cumplimiento. El contratante no quebrado podrá suspender la ejecución del contrato hasta que el síndico cumpla o garantice el cumplimiento de su prestación”. “Si hubiere continuado en marcha la empresa del quebrado, será siempre obligatorio el cumplimiento de los contratos relacionados con la misma”; y “la quie-

bra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles. La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato debiendo abonar en su caso una justa indemnización que será fijada por el Juez, si las partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador”.

La Sala responsable fundó su resolución reclamada en tales preceptos, y consideró que no se encontraba en aptitud de resolver sobre la acción de separación de bienes promovida por ARTURO Z. C., puesto que el actor incidentista ni en su escrito inicial ni con posterioridad exigió a la sindicatura si estaba en condiciones de cumplir o rescindir el contrato de arrendamiento fundatorio del incidente.

Esa consideración es violatoria del principio de congruencia establecido en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, y éste a su vez de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, porque la ausencia de reclamación al síndico de la quiebra para que declarara si iba a cumplir o a rescindir el contrato de arrendamiento, no podía servir de base para determinar la imposibilidad para analizar el fondo del incidente de separación de bienes del que emanan los actos reclamados.

Los preceptos invocados con anterioridad, son aplicables a contratos bilaterales celebrados con la quebrada, y que se encuentren vigentes y pendientes de ejecución al momento de la declaración de quiebra, porque no implica la terminación del contrato ni supone el incumplimiento de los contratos bilaterales pendientes de ejecución. Por lo tanto, el que hubiere contratado con el quebrado puede exigir al síndico que declare si va a cumplir o a rescindir el contrato, aun cuando no hubiese llegado el momento de su cumplimiento; y por ende, el ejercicio de ese derecho le permite salir del estado de incertidumbre en que puede encontrarse, ante la indisponibilidad patrimonial que implica para el quebrado la declaración de ese estado.

En cambio, conforme a los artículos 153 y 159, fracción VI, de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles. La quiebra del arrendamiento (*sic*) autoriza al síndico a rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso una justa indemnización que será fijada por el Juez, si las partes no se pusieren de acuerdo sobre ello, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador.

Por la naturaleza del contrato de arrendamiento, que tiene por objeto transmitir la posesión, en cuanto a su uso y goce y no la propiedad, a cambio de un precio cierto y en dinero, los

inmuebles que se hallen en la masa de la quiebra por virtud de arrendamiento pueden ser separados por sus legítimos titulares, mediante el ejercicio de la acción que corresponda ante el Juez de la quiebra; de modo que en el caso del arrendamiento, la acción separatoria tiene su fundamento en la relación contractual que origina una obligación en la que no se transmitió la propiedad, y que genera la restitución en términos del artículo 13 fracción VI, inciso a) de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, a través de la acción de restitución.

En el caso, el incidentista ahora quejoso, planteó la acción de separación de bienes de la quiebra de AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, sobre la base de que celebró contrato de arrendamiento el día primero de mayo de mil novecientos noventa, con AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, respecto del inmueble materia de la acción de separación, así como en que demandó a la ahora quebrada en la vía especial de desahucio, que se radicó con el número 403/92, del Juzgado Tercero del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en el cual se condenó a la demandada a desocupar y entregar el inmueble arrendado, mediante sentencia de nueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro.

Luego, no es el caso en que el ahora quejoso debía demandar que el síndico declarara si va a

cumplir o a rescindir el contrato, porque tal reclamación no es condición para determinar la procedencia de la acción de separación, que tiene por base un contrato de arrendamiento que tiene regulación específica en cuanto a los efectos de la quiebra sobre esa relación contractual, en términos de los artículos 153, 158 y 159, fracción VI, inciso a) de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

Por lo tanto, la Sala responsable debió analizar si el ahora agraviado probó o no fehacientemente los elementos de su acción separatoria, sin exigir que previamente reclamara la declaración del síndico, porque aun cuando el arrendamiento es un contrato bilateral, el derecho a la restitución de ese bien tiene su fundamento en la naturaleza de la obligación de arrendamiento y, por ende, debió analizar si se probó la existencia y validez de ese contrato y del juicio especial de desahucio, en que se condenó a AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100 a desocupar y entregar a ARTURO Z. C., el inmueble ubicado en las calles de ..., colonia ..., de esta ciudad.

En consecuencia, como la acción de separación se fundó en una relación de arrendamiento, y en que ya existía sentencia de desahucio, no se aplicaron debidamente los artículos 139, 140 y 153 de la Ley de Quiebra y Suspensión de Pagos, porque la acción de separación tiene por

base el arrendamiento y la sentencia condenatoria a la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

Luego, como en el acto reclamado la Sala responsable no tuvo en cuenta un elemento base de la acción de separación, como es la existencia de la relación de arrendamiento y esa sentencia de desahucio, que excluye la aplicación de los preceptos legales que invocó en su sentencia, violó en perjuicio del quejoso los preceptos invocados y, por ende, la resolución reclamada es violatoria de las garantías individuales de legalidad y debida fundamentación y motivación, consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales.

En las narradas circunstancias, al demostrarse la inconstitucionalidad de la sentencia reclamada procede conceder el amparo y protección de la Justicia Federal, para el efecto de que la Sala responsable deje insubsistente el acto reclamado, consistente en la sentencia de dieciséis de junio de mil novecientos noventa y nueve, y en su lugar dicte otra, en la que con plenitud de jurisdicción resuelva sobre la procedencia del incidente de separación de bienes de la quiebra promovido por ARTURO Z. C., sin tomar como base para ello la ausencia de la reclamación o que violen los artículos 139, 140 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

III.— Que conforme a lo resuelto por la autoridad de amparo y en su debido cumplimiento, se procede a declarar insubsistente la resolución recurrida, y en su lugar se dicta otra en la que se observan los lineamientos establecidos en la ejecutoria de amparo que nos ocupa y se resuelve lo que en derechos procede, lo que se hace en los siguientes términos:

Que la apelante expresó como motivos de inconformidad, en vía de agravios, los contenidos en su escrito presentado ante la Oficialía de Partes de esta H. Séptima Sala, el día siete de octubre de mil novecientos noventa y siete, mismos que se tienen aquí por reproducidos a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

Que dada la estrecha relación conceptual que guardan entre sí los agravios primero, segundo y tercero, que expresó el apelante, se estudian en su conjunto, mismos que a juicio de esta Sala, son esencialmente fundados, por las siguientes razones:

En efecto, esta Alzada estima que la sentencia interlocutoria materia del recurso de apelación que nos ocupa, y que resolvió el incidente que promovió el hoy apelante, la cual se apoyó en el resultado que arrojó la prueba pericial ofrecida por la SOCIEDAD COOPERATIVA L. IXTLAMATI, SCL, en el diverso cuaderno incidental relacionado con la acción separatoria que promovió la citada sociedad, resulta ilegal, porque de las constancias del testimonio de apelación con las que se formó el toca en el que se actúa, se advierte que la parte hoy apelante fue un tercero extraño al citado procedimiento, y por lo tanto, resulta

improcedente tomar en consideración pruebas ofrecidas y desahogadas en un procedimiento distinto al que fue materia de la *litis* incidental, mismas que ignoraba el hoy inconforme.

Por otra parte, la naturaleza del contrato de arrendamiento tiene por objeto transmitir la posesión en cuanto a su uso y goce, y no la propiedad, a cambio de un precio cierto y en dinero, por lo que los inmuebles que se encuentran en la masa de la quiebra por virtud de arrendamiento pueden ser separados por sus legítimos titulares, mediante el ejercicio de la acción correspondiente, ante el Juez de la quiebra; de modo que en el caso del arrendamiento, la acción separatoria tiene su fundamento en su relación contractual que origina una obligación en la que no se transmitió la propiedad, y que genera la restitución en los términos del artículo 159 fracción VI, inciso a), de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos. En la especie, el incidentista, hoy apelante, promovió la acción de separación de bienes de la quiebra DE AUTO-TRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, sobre la base de que celebró contrato de arrendamiento el día primero de mayo de mil novecientos noventa, la citada empresa respecto del inmueble ubicado en la calle de ..., colonia ..., C. P. 09760, delegación Iztapalapa, de esta ciudad, con una superficie aproximada de 20,000 metros cuadrados materia de la acción de separación que nos ocupa, así como en que demandó a AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS R-100, en la vía especial de desahucio, ante el Juzgado Tercero del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, el que

se radicó con el número de expediente 403/92, en el que se le condenó a la demandada a desocupar y entregar el inmueble arrendado, mediante sentencia del nueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro.

Así las cosas, esta Alzada arriba a la conclusión de que el ahora apelante acreditó fehacientemente los elementos de su acción separatoria, porque el derecho que éste tiene a la restitución del bien materia del incidente tiene su fundamento en la naturaleza de la obligación del arrendamiento, misma que quedó acreditada con el respectivo contrato que consta en autos de fecha primero de mayo de mil novecientos noventa, que celebraron el hoy inconforme y AUTOTRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, así como con la resolución dictada en el juicio especial de desahucio que aquél promovió en contra de aquélla en el Juzgado Tercero de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, en el índice del expediente número 403/92, en el que se condenó a la demandada a desocupar y entregar el inmueble arrendado mediante sentencia de fecha nueve de marzo de mil novecientos noventa y cuatro; sentencia que adquirió firmeza legal, atendiendo a lo expresado por la H. Cuarta Sala de este Tribunal Superior de Justicia, según oficio de trece de julio de mil novecientos noventa y cuatro, tal y como se observa de la hoja dos de la sentencia impugnada. Constancias que esta Alzada valora en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 402 y 403, en relación con la fracción VIII del artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la ley

de la materia, a los que se les concede pleno valor probatorio. En consecuencia, la estimación del *a quo* referente a que ARTURO Z. C., actor incidentista en la presente causa, no se encuentra legitimado, no se ajusta a derecho, pues como antes se señaló, la legitimación de éste se la otorgan las pruebas documentales a las que antes se hizo referencia, pues reclama la entrega del bien materia de la incidencia atendiendo no a su derecho de propiedad, sino al derecho que le nace por virtud de citado contrato de arrendamiento y de la sentencia de mérito, misma que en los términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 226 del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, es cosa juzgada. Máxime que como ya antes se analizó, en el caso del arrendamiento, la acción separatoria tiene su fundamento en la relación contractual que origina una obligación en la que no se transmitió la propiedad y que genera la restitución en términos de lo dispuesto por el artículo 159 fracción VI, inciso a), de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, por lo que considerando que las acciones emanadas de un contrato de arrendamiento son de carácter personal y no real, en esa virtud la determinación del *a quo* no se ajustó a derecho, pues la certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio se refiere directamente a la propiedad del bien materia del incidente, mientras que la acción que promovió el actor incidentista fue una de carácter personal, por lo que dicha certificación no puede ser tomada en consideración para determinar la falta de legitimación del actor incidentista, porque de ésta no se desvirtúa la naturaleza del citado contrato de arrendamiento, que,

como ya se dijo, legitima a éste para que reclame la separación que nos ocupa, máxime que el otro elemento de prueba que ofreció, fue la resolución definitiva dictada en el expediente número 403/92, misma que es cosa juzgada.

Robustece lo anterior la jurisprudencia número VI. 2o. J/72, consultable en el *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo V, Segunda Parte-II, enero a junio de 1990, página 670, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, que a la letra dice:

**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.**— La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarle legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.

Por otra parte, es también inexacta la estimación del Juez de la causa referente a que el juicio de desahucio que tramitó el hoy apelante ante el Juzgado Tercero del Arrendamiento del Distrito Federal, con el expediente número 403/92, resulta inoponible a la masa de acreedores, porque ésta no fue parte en aquella controversia; lo anterior es así porque en la causa que nos ocupa, la relación existente entre la hoy quebrada y el actor incidentista es únicamente de arrendamiento y no perjudica a la masa de acreedores, pues es una acción personal y no

real, la cual sí perjudicaría a dicha masa de acreedores; y por otra parte, el hecho de desocupar y entregar al arrendador el bien objeto del arrendamiento no agravia a la masa de acreedores, porque no es en su perjuicio dicha entrega. Tampoco es aplicable a la especie lo dispuesto por los artículos 168 y siguientes de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, que invocó el *a quo*, porque no se advierte ningún acto de defraudación a los acreedores, pues únicamente se trata de la devolución que el arrendatario debe hacer al arrendador del bien arrendado, mismo que de ninguna manera se ha señalado como propiedad de la hoy quebrada, por lo que no perjudica dicha resolución a los acreedores, porque además no se realizaron actos de enajenación ni de traslado de dominio, ni se reclama pago de deudas u obligaciones no vencidas, ni se actualiza ninguna de las hipótesis a las que se refieren los artículos 169 ó 170 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

Por lo que toca a la prueba instrumental que ofreció la sindicatura de la quiebra, no le beneficia a ésta para enervar las pretensiones de la actora incidentista, por las razones que han quedado especificadas en los párrafos precedentes.

Las pruebas que ofreció el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, consistentes en la copia certificada del instrumento número 09-10806-7 de fecha once de agosto de mil novecientos ochenta y seis, la presuncional legal y humana y la instrumental de actuaciones no le benefician a su oferente, porque como antes se determinó, es procedente la pretensión del actor inci-

dentista, porque la fundó en el derecho que tiene a la devolución del bien arrendado, y que emana del contrato de arrendamiento que éste exhibió y de la sentencia ejecutoria a la que se ha venido haciendo referencia, misma que es cosa juzgada; por lo que el instrumento número 09-10806-7 que ofreció como prueba el citado instituto, no le beneficia porque con las pruebas referidas, el actor incidentista acreditó su derecho inmediato a la devolución del bien materia del incidente, por lo que de tener algún derecho, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá hacerlo valer en contra de aquél en la vía y términos correspondientes. Por lo tanto, por las mismas razones, las demás pruebas que rindió en el juicio el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tampoco le benefician a éste.

En las relatadas circunstancias, se impone revocar la sentencia interlocutoria materia del recurso de apelación que nos ocupa, y en su lugar se dicta otra cuyos puntos resolutivos son los siguientes:

PRIMERO.— Se declara precedente la acción de separación promovida por ARTURO Z. C., respecto del inmueble con una superficie de dos hectáreas, aproximadamente, ubicado en ... de la colonia ..., C. P. 09760, delegación Iztapalapa, México, Distrito Federal.

SEGUNDO.— Se decreta la exclusión del inmueble objeto de la separación, descrito en esta resolución, a fin de que la sindicatura de AUTO-

TRANSPORTES URBANOS DE PASAJEROS RUTA-100, lo entregue a ARTURO Z. C. dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha en que sea legalmente ejecutable esta resolución, bajo el apercibimiento de que no hacerlo será lanzada a su costa.

TERCERO.— Notifíquese.

IV.— Que no encontrándose el presente caso dentro de ninguna de las hipótesis a las que se refiere el artículo 1084 del Código de Comercio, no se hace especial condena en costas por la tramitación de esta instancia.

## RESUELVE

PRIMERO.— Que en cumplimiento a la ejecutoria de mérito que se cumplimenta, esta Alzada deja insubsistente la sentencia de dieciséis de junio de mil novecientos noventa y nueve, dictada en el presente toca, y en su lugar se dicta otra, cuyos puntos resolutivos son los siguientes:

PRIMERO.— Se declaran fundados los agravios que expresó la parte apelante. En consecuencia:

SEGUNDO.— Se revoca la sentencia interlocutoria materia del presente recurso de apelación que nos ocupa, la que deberá quedar en los términos precisados en la parte final del considerando III de esta resolución.

TERCERO.- No se hace especial condena en costas por la tramitación de la presente instancia.

CUARTO.- Notifíquese.

SEGUNDO.- Notifíquese, con testimonio de esta resolución y sus notificaciones, envíese oficio al Juzgado que corresponda, y copia autorizada al C. Juez Sexto de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal en el juicio de amparo 423/99-V y, en su oportunidad, archívese este toca como asunto concluido.