

MATERIA MERCANTIL

SEGUNDA SALA CIVIL

PONENTE UNITARIO:

Mag. Lic. Rubén Loredó Abdalá.

Recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada, en contra del auto pronunciado en juicio ejecutivo mercantil.

SUMARIO

EMBARGO, PERFECCIONAMIENTO DEL. CUÁNDO DEBE ABSTENERSE EL JUEZ POR SUSPENSIÓN DE ACTOS DE EJECUCIÓN.— El procedimiento de ejecución es el conjunto de actos procesales que tiene por objeto la realización coactiva de la sentencia —regularmente de condena—, cuando la parte vencida no cumple voluntariamente. Sin embargo, ello no implica que dentro del juicio existan actos de ejecución, por los cua-

les se afecten los bienes y derechos de alguna de las partes contendientes, verbigracia el auto de *exequendum* o las diligencias tendientes a perfeccionar el embargo trabado en autos; en esta última hipótesis, el Juez de primera instancia que conoce del juicio ejecutivo mercantil, debe abstenerse de continuar con los trámites ante las instancias registrales, mientras el Juez federal sigue conociendo del concurso mercantil, resultando por ello inaplicable el párrafo último del artículo 1394 del Código de Comercio.

México, Distrito Federal, a veintitrés de abril de dos mil dos.

Vistos los autos del toca 976/2002, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada *GRUPO COVARRA S. A. de C. V.*, en contra del auto de fecha treinta de enero de dos mil dos, pronunciado por el C. Juez Trigésimo Segundo de lo Civil, en el juicio ejecutivo mercantil seguido por *DRESDNER BANK MÉXICO S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE*, en contra de *GRUPO COVARRA S. A. de C. V.* y otros, bajo el número de expediente 774/2001; y

RESULTANDO

1.- Que el auto que se combate de fecha treinta de enero de dos mil dos, en lo conducente, es del tenor siguiente:

...No ha lugar a proveer de conformidad la suspensión de cualquier acto tendiente al perfeccionamiento de los embargos trabados en autos, sobre bienes propiedad de las sociedades enjuiciadas, en atención a que, por un lado, de acuerdo a la resolución de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil uno, dictado por el C. Juez Cuarto de Distrito en el estado de Morelos...

2.- Inconforme la parte codemandada, *GRUPO COVARRA S. A. de C. V.*, con dicho auto, interpuso en su contra recurso de apelación, el que tramitado en legal forma, se citó a las partes para oír la resolución que hoy se pronuncia.

CONSIDERANDOS

I.- La parte apelante expresó los agravios contenidos en su escrito presentado el día doce de febrero del año dos mil dos ante el Juzgado de origen, los que se tienen aquí por reproducidos en obvio de repeticiones.

II.- Son fundados los agravios expresados por el recurrente en contra del auto de fecha treinta de enero del año dos mil dos, mediante el cual se niega obsequiar la petición de la parte codemandada *CONFITALIA, S. A. de C. V.*, *GRUPO COVARRA S. A. de C. V.* y *FÁBRICA DE CASIMIRES RIVETEX, S. A. de C. V.* formulada por ocurso de fecha tres de enero del presente año, de sus-

pende cualquier acto tendiente al perfeccionamiento de los embargos trabados en autos sobre bienes propiedad de las sociedades mencionadas, en virtud del auto de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil uno dictado por el Juez Cuarto de Distrito en el estado de Morelos, dentro del procedimiento de concurso mercantil promovido por las propias sociedades, radicado en número de expediente 9/2000-V (foja 518 primer testimonio); por considerar el juzgador que en dicho proveído se decretó la suspensión de todo procedimiento de ejecución contra los bienes y derechos que integran el activo fijo y circulante de las empresas solicitantes, supuesto en el que no se encuentra el presente juicio, ya que aún no ha sido resuelto en definitiva que pudiera dar lugar al procedimiento de ejecución y llegar al remate de lo embargado, pues el procedimiento de ejecución debe entenderse como el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia (regularmente de condena), cuando la parte vencida no cumple voluntariamente. Asimismo, al no existir sentencia de declaración de concurso en el que el estado que actualmente guarda el presente juicio, cobra aplicación lo dispuesto por el artículo 1394, párrafo último del Código de Comercio reformado, máxime que de acuerdo a la naturaleza jurídica del embargo el secuestro no otorga a la parte actora un derecho real sobre lo embargado.

Consideraciones que a juicio del suscrito resultan legales, ya que tal y como lo manifiesta el recurrente, en primer término, debe precisarse que aún y cuando en el presente juicio no se haya dictado sentencia definitiva, ello

no significa que no existan actos de ejecución por los cuales se afecte el activo fijo y circulante de las empresas antes señaladas, y se contravenga con ello lo dispuesto por el Juez Cuarto de Distrito en la resolución de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil uno; pues la ejecución sobre bienes de alguna persona, no deriva únicamente de una sentencia definitiva que se dicte en un juicio, sino aún puede derivar, como es el caso de un auto de *exequendo*, que constituye un acto preparatorio de ejecución en contra de alguna de las partes; por lo tanto, cuando en un juicio ejecutivo mercantil se realiza el embargo sobre bienes de una persona, los actos tendientes a perfeccionar dicho embargo constituyen un acto de ejecución en contra de los bienes y derechos que integran el activo fijo y circulante de las empresas demandadas, violando con ello la suspensión decretada por el Juez de Distrito, en su auto de fecha veintiocho de diciembre del dos mil uno antes mencionado, y que corre agregado a fojas 520 del primer testimonio. En efecto, el embargo constituye una limitación del derecho de propiedad (no la priva de ella), que afecta al derecho de disposición que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente. De ahí que aún los actos de ejecución tendientes a perfeccionar el embargo trabado en autos, previsto en los artículos 546, 547 y demás relativos al Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Código de Comercio, deben quedar suspendidos en cumplimiento a lo ordenado por el Juez Cuarto de Distrito en el estado de Morelos, en auto de fecha veintiocho de diciembre de dos mil uno, pues de lo contrario se ocasio-

narían daños irreparables a las demandadas, y se incumpliría con la resolución del Juez federal antes mencionado.

Asimismo, resulta fundado el agravio expresado por el recurrente en el sentido de que el juzgador aplicó en forma incorrecta e ilegal lo dispuesto por el artículo 1394 del Código de Comercio, en el que en el último párrafo se establece que en ningún caso el Juez suspenderá su jurisdicción para dejar de resolver todo lo concerniente al embargo, su inscripción en el Registro Público que corresponda, desembargo, rendición de cuentas por el depositario respecto de los gastos de administración y de las demás medidas urgentes, provisionales o no, relativas a los actos anteriores; pues como bien lo señala el recurrente, el Juez de Distrito no pide al *a quo* dejar de conocer o declina del presente procedimiento, o declina su competencia a favor de la autoridad federal, sino que únicamente solicitó se abstuviera de continuar con los embargos que ya se habían trabado en autos, en virtud de la suspensión de cualquier acto de ejecución emitida por la autoridad federal antes mencionada y, en consecuencia, como lo manifiesta el recurrente el artículo 1394 del Código de Comercio, no resulta aplicable al presente procedimiento. En virtud de lo anterior, al resultar fundados los agravios expresados por el recurrente, debe modificarse la resolución recurrida en los siguientes términos:

... y en relación a lo solicitado por el apoderado de las codemandadas *CONFITALIA, S. A. de C. V.*, *GRUPO COVARRA S. A. de C. V.* y

FÁBRICA DE CASIMIRES RIVETEX, S. A. de C. V., en ocurso de fecha tres del presente mes y año (foja 372 y 373), como lo solicita y en cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil uno, dictado por el Juez Cuarto de Distrito del estado de Morelos, en los autos relativos a la solicitud de concurso mercantil número 09/2001-V promovido por *GRUPO COVARRA S. A. de C. V* y otras, el suscrito se abstiene de realizar acto tendiente a perfeccionar el embargo trabado a las sociedades demandadas, en la diligencia de fecha tres de diciembre del año dos mil uno, para todos los efectos a que haya lugar. Notifíquese.

III.— Al no estar comprendido el presente asunto dentro de los supuestos que establece el artículo 1084 del Código de Comercio, no ha lugar a hacer especial condena en costas.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Son fundados los agravios expresados por el recurrente en contra del auto de fecha treinta de enero del año dos mil dos; en consecuencia, se modifica la resolución recurrida, para quedar en los términos precisados en la parte final del considerando segundo de esta resolución.

SEGUNDO.— No ha lugar a hacer especial condena en costas.

TERCERO.— Notifíquese; con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del *a quo* y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió unitariamente y firma el C. Magistrado integrante de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciado Rubén Loredó Abdalá, ante el C. Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

TERCERA SALA CIVIL

PONENTE UNITARIO:

Mag. Lic. Óscar Gregorio Cervera Rivero.

Recurso de apelación que hace valer la parte actora, en contra de la sentencia interlocutoria dictada en juicio especial mercantil.

SUMARIO

SOCIEDAD COOPERATIVA. REVOCACIÓN DE LIQUIDADOR Y NOMBRAMIENTO DEL SUSTITUTO POR EL JUEZ.— Si el liquidador de una sociedad cooperativa no presenta el proyecto de liquidación en el término dispuesto por el artículo 69 de la Ley General de Sociedades Cooperativas, ello constituye, por sí mismo, una causa grave para efectos de lo señalado en los artículos 236 y

238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; y por lo tanto procede la revocación de ese liquidador y el nombramiento, por parte del juez, del sustituto, todo ello con base en el principio de que *quien puede lo más, puede lo menos*.

México, Distrito Federal, a dos de abril de dos mil dos.

Vistos los autos del toca número 754/2002, para resolver el recurso de apelación que hace valer la parte actora en contra de la sentencia interlocutoria de fecha primero de febrero de dos mil dos, dictado por el C. Juez Trigésimo Séptimo de lo Civil de esta capital, en el juicio especial mercantil promovido por D. R. EMILIO, en contra de *SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA UNIÓN DE PALO ALTO D. F. S. C. L.*, expediente número 816/2000; y

RESULTANDO

1.— La sentencia materia de este recurso de Alzada contiene los siguientes puntos resolutivos:

“...PRIMERO.— Se dio a tramite (*sic*) al incidente de revocación de nombramiento de liquidador, el que no resulto (*sic*) procedente por los razonamientos expuestos en el único considerando de esta resolución.

SEGUNDO.— Notifíquese...”.

2.- Inconforme el apelante con la resolución antes transcrita, interpuso en su contra recurso de apelación, el que le fue admitido a trámite en efecto devolutivo, y tramitada que fue la Alzada se citó a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia.

CONSIDERANDO

I.- La parte apelante expresó agravios en escrito de fecha catorce de febrero del año en curso, que obran a fojas de la tres a la trece del tomo en que se actúa, y que se tienen por reproducidos formando parte integrante de esta sentencia.

II.- Resultan esencialmente fundados los agravios hechos valer por el apelante D. R. EMILIO, en razón de las siguientes consideraciones:

AGRAVIOS.- En síntesis, aduce el apelante que el artículo 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles prevé que el nombramiento de los liquidadores podrá ser revocado mediante resolución judicial, si cualquier socio justificare la existencia de una causa grave para la revocación, y que considerar lo contrario equivale a suponer que un liquidador podría ser inamovible por el sólo hecho de que la mayoría de los socios así lo determine, aunque realice cuantos actos antijurídicos y omisiones le vengan en gana en perjuicio de los socios, dejando fuera toda posibilidad de acudir a los órganos jurisdiccionales para sancionar y poner fin a los abusos de tales liquidadores,

siendo que el artículo 68 de la Ley General de Sociedades Cooperativas dispone que deben conocer de la liquidación de las mismas los tribunales jurisdiccionales. Ahora bien, el Juzgado de origen, dice el apelante, ha decretado el incumplimiento del liquidador a lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley General de Sociedades Cooperativas, al no presentar el proyecto de liquidación en el término de treinta días, lo que se acredita de constancias de autos, máxime que ha contado con dicho término en exceso sin que a la fecha haya presentado el proyecto respectivo; que además, el liquidador nombrado ha incurrido en desacato a una orden judicial, como lo señala el auto de fecha catorce de enero del año en curso. Que es una causa grave el hecho de que el liquidador nombrado no haya dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley General de Sociedades Cooperativas, pues ésta es de interés social, lo que debe dar lugar a la revocación. Que el razonamiento del juzgador natural en el sentido de que los demás socios de la cooperativa no han sido oídos en relación a la revocación que se solicita es insuficiente, en virtud de que el artículo 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece que la revocación puede ser declarada por resolución judicial a petición de cualquier socio, por cualquier causa grave a juicio de la autoridad, lo que lejos de causar perjuicio a los intereses de los socios, coadyuva al buen funcionamiento de la misma y al proceso de liquidación. Que una vez revocado el liquidador JOSÉ LUIS R. G., el juzgador estará en posibilidad de nombrar al sustituto, pues, señala el apelante, conceder a la sociedad el derecho a que lo nombre

equivaldría a contravenir lo dispuesto por el artículo 236 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Lo anterior, en virtud de que los plazos que tiene la sociedad para nombrar liquidador son en el mismo momento en que se acuerde la disolución o inmediatamente que concluya el plazo en virtud de sentencia ejecutoriada o que se dicte sentencia, plazos que en el presente caso no se dan y, por ende, dice el apelante, debe estarse a lo señalado por dicho precepto en el sentido de que si por cualquier motivo el nombramiento no se hiciera en esos términos, lo hará la autoridad judicial. Además, agrega el apelante, que el fundamento para que el juzgador designe al sustituto se encuentra en lo dispuesto por los artículos 68 y 71 de la Ley General de Sociedades Cooperativas, ya que el primero establece que los órganos jurisdiccionales conocerán del procedimiento de liquidación de las sociedades cooperativas, tutelando los derechos de la clase trabajadora; y el segundo, señala que los órganos jurisdiccionales serán parte del proceso de liquidación e incluso con facultades de vigilancia.

En efecto, este Tribunal de Apelación declara que tales manifestaciones son fundadas, toda vez que no obstante de que el liquidador JOSÉ LUIS R. G. no sólo contó con el término de treinta días a que se refiere el artículo 69 de la Ley General de Sociedades Cooperativas; sino que además tuvo seis meses para presentar el proyecto de liquidación sin que lo hiciera en dicho término, constituyéndose incluso en desacato a un mandato judicial, según el auto de fecha catorce de enero del año dos mil dos; conductas que en consideración de esta Alzada constituyen

una causa grave y, en razón de la cual, debe aplicarse lo dispuesto por el artículo 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, precepto éste que, contrario a lo sostenido por el *a quo* en la resolución combatida, sí le faculta para revocar al liquidador JOSÉ LUIS R. G., y nombrar a uno nuevo que se apegue estrictamente a lo ordenado por la ley. Lo anterior es así, en virtud de que los propios artículos 68 y 71 de la Ley General de Sociedades Cooperativas ordenan que los órganos jurisdiccionales conocerán de la liquidación de las sociedades cooperativas y serán considerados como parte en la misma, con el fin de vigilar que los fondos de reserva y de previsión social, y en general el activo de la sociedad cooperativa disuelta, tengan su aplicación conforme a dicha ley. En esa tesitura, si el órgano jurisdiccional debe vigilar el proceso de liquidación, es inconcuso que en concordancia con lo dispuesto por los artículos 236 y 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el órgano jurisdiccional sí se encuentra facultado para revocar liquidadores y para nombrar otros que se apeguen a lo que la Ley General de Sociedades Cooperativas ordena.

A mayor abundamiento, si el artículo 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece que el nombramiento de los liquidadores podrá ser revocado por resolución judicial si cualquier socio justificare, en la vía sumaria, la existencia de una causa grave para la revocación, una vez actualizada la hipótesis de la causa grave, como en la especie sucede, debe aplicarse el principio jurídico: *"quien puede lo más, puede lo menos"*; esto es, que si el órgano jurisdiccional puede revocar, también

puede nombrar, pues se reitera, los artículos 68 y 71 de la Ley General de Sociedades Cooperativas le facultan para vigilar que el proceso de liquidación se realice conforme a dicha ley. Máxime, que también cobra aplicación el principio jurídico establecido en el artículo 20 del Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de que a falta de ley expresa que sea aplicable para resolver la controversia, ésta se decidirá a favor del que trata de evitar perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro. Así, resulta obvio que aún y cuando no se les dé vista a los socios para el nuevo nombramiento del liquidador, ello no contraría el principio antes indicado, sino al contrario les beneficia.

Por último, tampoco pasa inadvertido para esta Alzada que en la especie no se dan las hipótesis a que se refiere el artículo 236 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para que el nombramiento de los liquidadores deba hacerse por acuerdo de los socios y, por ende, dicho nombramiento debe hacerse por la autoridad judicial en la vía sumaria y a petición de cualquier socio. Así, para que el Juzgado de primera instancia esté en aptitud de nombrar al nuevo liquidador, en términos del último párrafo del numeral antes invocado, toda vez que este Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal no cuenta con lista de liquidadores, se le concede un término de tres días al socio apelante D. R. EMILIO para que proponga a tres liquidadores con sus respectivos domicilios, con el fin de que de esa lista el *a quo* designe a uno de ellos. Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 236, 238 de la Ley General de Sociedades

Mercantiles, 69 y 71 de la Ley General de Sociedades Cooperativas, y 137, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En esta tesitura, lo procedente es revocar la sentencia interlocutoria combatida de fecha primero de febrero del año dos mil dos, para quedar en los siguientes términos:

...PRIMERO.- Se declara procedente el incidente de revocación de nombramiento de liquidador por causa grave, en términos de lo dispuesto por los artículos 236 y 238 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; en consecuencia:

SEGUNDO.- El socio actor y apelante D. R. EMILIO deberá exhibir ante este Juzgado, una lista en la que proponga a tres liquidadores con sus respectivos domicilios en un término de tres días, contados a partir de que surta efectos de notificación la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo anterior, con el fin de que este juzgador esté en aptitud de nombrar liquidador de la terna propuesta por el socio actor.

TERCERO.- Notifíquese...

Por no actualizarse alguna de las hipótesis a que se refiere el artículo 1084 del Código de Comercio, no se hace especial condena en gastos y costas en esta instancia.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Han sido fundados los agravios que hace valer el apelante EMILIO D. R.

SEGUNDO.— Se revoca la sentencia interlocutoria impugnada de fecha primero de febrero del año dos mil dos.

TERCERO.— No se hace especial condena en gastos y costas en esta instancia.

CUARTO.— Notifíquese. Remítase testimonio de esta resolución al *a quo* para su conocimiento y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió y firma el C. Magistrado Óscar Gregorio Cervera Rivero, integrante de la H. Tercera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ante la Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

TERCERA SALA CIVIL

PONENTE UNITARIO:

Mag. Lic. Óscar Gregorio Cervera Rivero.

Recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia interlocutoria dictada en las providencias precautorias.

SUMARIO

EMBARGO PRECAUTORIO, SOBRE DERECHOS DE EXPLOTACIÓN DE PELÍCULAS.— Dada la naturaleza de los derechos de explotación comercial de una película cinematográfica coproducida por empresas extranjeras y una nacional, que pueden no ocultarse pero sí enajenarse; y al ser esos derechos el único bien con que cuentan en el país las empresas extranjeras, si la coproductora

nacional acredita su temor fundado puede solicitar el embargo precautorio de dichos derechos de explotación para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que tenga a su favor.

México, Distrito Federal, a ocho de abril del dos mil dos.

Vistos, los autos del toca 921/2002, para resolver el recurso de apelación que hace valer la parte actora en contra de la sentencia interlocutoria de fecha veintiséis de febrero del dos mil dos, dictada por el C. Juez Cuadragésimo de lo Civil de esta Capital, en las diligencias de providencias precautorias promovidas por *VIDEOCINE S. A. de C. V.* en contra de *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION GMBH*, expediente número 118/2002; y

RESULTANDO

1.- La sentencia materia de este recurso de Alzada contiene los siguientes puntos resolutivos:

“PRIMERO.- Se niega la providencia precautoria solicitada la parte actora por los razonamientos descritos en el considerando segundo de esta misma.

SEGUNDO.- Notifíquese.”

2.- Inconforme el apelante con la resolución antes transcrita, interpuso en su contra recurso de apelación, el

que le fue admitido a trámite en efecto devolutivo, y tramitada que fue la Alzada se citó a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia.

CONSIDERANDO

I.— La parte apelante expresó agravios en escrito de fecha siete de marzo del año dos mil dos, contenidos en el toca en que se actúa y que se tienen por reproducidos formando parte de esta sentencia.

II.— Los agravios que formula la parte recurrente, que se analizan en forma conjunta por la relación que guardan entre sí, son fundados, por los motivos siguientes:

Por escrito de fecha quince de febrero del año dos mil dos, FRANCISCO ROBERTO R. R., en su carácter de apoderado de la empresa *VIDEOCINE S. A. de C. V.*, con fundamento en los artículos 1168, fracciones II y III, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1176, 1178, 1179, 1181, 1182 y demás relativos del Código de Comercio, promovió providencias precautorias, consistentes en el secuestro provisional respecto de los derechos derivados de la explotación comercial de la producción de la película “*BANDIDO*”, misma que fue coproducida por su mandante y las empresas *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION GMBH*.

Ahora bien, la parte promovente de las diligencias precautorias señala que las empresas *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION*

GMBH, no le han cumplido con lo que por su parte se obligaron en los contratos tanto de coproducción de fecha dieciséis de marzo del dos mil uno, como de reconocimiento de adeudo de fecha veinticuatro de mayo del dos mil uno. Siendo de destacarse que los documentos de mérito vienen acompañados de su traducción al idioma español.

Así también, se manifiesta que al momento de la presentación de las providencias precautorias solicitadas se le adeuda la cantidad de DOCE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M. N., que el único bien del que se tiene conocimiento de que se disponen las empresas señaladas son los derechos sobre la explotación de la producción de la película "*BANDIDO*", y que de no otorgarse la medida precautoria solicitada estaría en franca desventaja y con posibilidades de enfrentar una demanda en su contra por parte de *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION GMBH* en los países de donde son originaras, por lo que para asegurar la inversión que efectuó resulta procedente la acción provisional intentada.

Los anteriores argumentos y pruebas documentales consistentes en los contratos que se exhiben, se consideran suficientes para el efecto de revocar la sentencia interlocutoria impugnada y decretar el embargo precautorio solicitado, ya que con los mismos se satisface lo que exigen los artículos 1168, fracción III y 1172 del Código de Comercio, porque se acredita el derecho que se tiene para gestionar y la necesidad de la medida que se solici-

ta, y porque de no acordarse favorablemente el embargo, y dada la naturaleza de bienes muebles de los derechos de coproducción, estos podrían no ocultarse pero sí enajenarse, y al ser el único bien con que cuentan las empresas que se pretenden demandar, podría suceder que si en el caso pierden el litigio que en su momento se promueva en su contra, los derechos del demandante no podrían hacerse efectivos al no contar los demandados con otros bienes, lo que se trata de evitar con el secuestro provisional solicitado. Y en el caso a estudio, la tesis jurisprudencial que cita el *a quo* para apoyar su resolución, y que lleva por rubro: **“PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS EN MATERIA MERCANTIL”** no resulta aplicable, porque no existe medio alguno que permita presumir objetivamente que, contrariamente a lo que señala el promovente, los derechos derivados de producción de la película *“BANDIDO”* que se pretenden embargar no son los únicos bienes con que cuentan en el país las empresas *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION*, y el temor fundado de que habla la tesis referida así como el artículo 1168, fracción III, es un concepto tan subjetivo que, lo que para unos un hecho o circunstancia causa temor para otros no, y en todo caso, con los argumentos que vierte el promovente queda de relieve el temor que tiene de que se enajenen los derechos objeto del embargo.

Por lo que debe revocarse la sentencia interlocutoria impugnada, para el efecto de decretar la providencia precautoria solicitada y, hecho lo anterior, el *a quo* deberá proceder conforme a derecho hasta obtener su ejecución.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Son fundados los agravios contenidos en el recurso de apelación.

SEGUNDO.— Se revoca la sentencia interlocutoria impugnada de fecha veintiséis de febrero del año dos mil dos, dictada por el C. Juez Cuadragésimo de lo Civil por Ministerio de Ley en esta Ciudad, en los autos de las providencias precautorias promovidas por el apoderado legal de *VIDEOCINE S. A. de C. V.*, la que deberá quedar en los términos siguientes:

PRIMERO.— Es procedente la solicitud de embargo precautorio promovido por el apoderado legal de *VIDEOCINE S. A. de C. V.*

SEGUNDO.— En consecuencia, se despacha providencia precautoria sobre los derechos de explotación comercial que sobre la película “*BANDIDO*” tienen *LAKE PICTURES LIMITED* y *GLOBAL BERLIN FILM PRODUCTION GMBH* hasta por la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M. N.

TERCERO.— Previamente al embargo, el solicitante deberá otorgar fianza ante este Juzgado por la cantidad de TRES MILLONES DE

PESOS MONEDA NACIONAL para garantizar los daños y perjuicios que se sigan, conforme lo ordena el artículo 1179 del Código de Comercio.

CUARTO.— Con fundamento en el artículo 1185 del Código de Comercio, el promovente de la providencia precautoria deberá entablar la demanda correspondiente dentro del término de tres días, apercibido que de no hacerlo se procederá en los términos que ordena el diverso artículo 1186 del citado ordenamiento legal.

QUINTO.— Notifíquese.

TERCERO.— No se condena en costas en esta Alzada.

CUARTO.— Notifíquese. Remítase testimonio de esta resolución al *a quo* para su conocimiento y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió y firma el C. Magistrado Óscar Gregorio Cervera Rivero, integrante de la H. Tercera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ante la Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

JUZGADO VIGÉSIMO SEXTO DE LO CIVIL

JUEZ:

Lic. Jaime Armendáriz Orozco.

SUMARIO

FIDEICOMISO, CONSTITUCIÓN DE UN. EFECTOS EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN LA.— Si la propiedad sobre la cual versa la *litis* se encuentra fideicomitida a favor de una institución de crédito, es claro que al constituirse dicho fideicomiso se ha conformado un nuevo patrimonio, y por lo tanto ya no le corresponde a la parte demandada el cumplimiento de la obligación reclamada.

México, Distrito Federal, a primero de agosto del año dos mil uno.

Vistos para resolver en sentencia definitiva los autos del juicio ordinario mercantil, promovido por ROMÁN T. F., MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L., JUAN ENRIQUE RENÉ T. F., MARGARITA A. Q., ROSALBA ILINCA T. M. DE LA V., SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V., CARLOS G. H., GLORIA F. DE B., MARÍA ANA B. F., ANTONIA B. R., GILBERTO T. S., JOSÉ FERNANDO A. C., MARLENE S. M., HILDA ADRIANA DE A. F., HILDA F. M., JAVIER DE JESÚS H. P., ÁNGEL ARTURO U. P., ÓSCAR ALBERTO A. T., CLAUDIA ELVIRA A. T. y MARÍA DEL CARMEN H. R., en contra de *MIRADOR CHAHUE, S. A. de C. V.*, con número de expediente 111/200; y

RESULTANDO

1.— Mediante escrito presentado por Oficialía de Partes Común de este Tribunal con fecha quince de febrero del año dos mil, MIGUEL ÁNGEL M. G., como apoderado de ROMÁN T. F., MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L., JUAN ENRIQUE RENÉ T. F., MARGARITA A. Q., ROSALBA ILINCA T. M. DE LA V., SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V., CARLOS G. H., GLORIA F. DE B., MARÍA ANA B. F., ANTONIA B. R., GILBERTO T. S., JOSÉ FERNANDO A. C., MARLENE S. M., HILDA ADRIANA DE A. F., HILDA F. M., JAVIER DE JESÚS H. P., ÁNGEL ARTURO U. P., ÓSCAR ALBERTO A. T., CLAUDIA ELVIRA A. T. y MARÍA DEL CARMEN H. R., demandó de *MIRADOR CHAHUE, S. A.* las siguientes prestaciones:

A) El otorgamiento y firma de escritura ante notario, de los denominados *cartas oferta*, con exclusión del texto del inciso c) de la cláusula tercera, cuarta, sexta, séptima, octava, novena, décima, décimo primera, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, décimo quinta y décimo sexta cuya nulidad se demanda;

B) La declaración judicial de nulidad de los contratos de arrendamiento con opción a compra celebrados por las partes;

C) La declaración de terminación por confusión de los contratos de arrendamiento;

D) La declaración de que habrán de aplicarse al pago del precio los hechos por los actores, respecto a los bienes materia de las *cartas oferta*;

E) La condena a la demandada, a devolver las cantidades que recibió como pago en demasía;

F) La declaración de rectificación de la cláusula tercera incisos a) y b), de las cartas oferta;

G) La declaración de nulidad de las cláusulas inciso c) de la cláusula tercera, cuarta, sexta, séptima, octava, novena, décima, décimo primero, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, décimo quinta y décimo sexta.

Como hechos de su demanda expuso los que consideró mismos que en obvio de repeticiones inútiles se tienen aquí por reproducidos y forman parte de este fallo.

2.- Admitida a trámite la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar al demandado, a quien con fecha veintitrés de marzo del año pasado se le emplazó, y quien por conducto de su representante legal contestó, mediante escrito de fecha de presentación cuatro de abril del año pasado, negando la procedencia de la acción y oponiendo las excepciones y defensas que consideró, mismas que se analizarán en la parte considerativa de este fallo, solicitando se llame como tercero a B. I. S. A, hoy S. I. S. A.

3.- Llamado que fue el tercero, quien manifestó lo que a su derecho convino mediante escrito de fecha de presentación cuatro de septiembre del año pasado.

4.- Abierto el juicio a prueba, las partes las precisaron mediante sus respectivos escritos, pruebas que se desahogaron por su propia y especial naturaleza, así mismo las supervenientes exhibidas por la actora, por lo que se pasó al período de alegatos, en donde las partes los expresaron, por lo que se les citó para oír sentencia misma que ahora se dicta y

CONSIDERANDO

I.- La competencia del suscrito deviene de lo dispuesto por los artículos 1090, 1092, 1093 y 1094 del Código de Comercio, así como lo preceptuado en el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como lo convenido por las partes en la cláusula décimo sexta del contrato de arrendamiento con opción a compra celebrado por las partes.

II.— La vía es procedente de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1049, 1377, ambos del Código de Comercio, además de entenderse consentida por las partes, dado todo lo actuado en el presente juicio.

III.— De conformidad a lo dispuesto por el artículo 1077 del Código de Comercio, se procede al estudio de la acción intentada, en el caso el otorgamiento y firma de escritura ante notario, de los contratos de compraventa, que afirman los actores haber celebrado, lo que es una obligación del suscrito juzgador de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 y 25 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, además del criterio contenido en la jurisprudencia visible en el disco compacto IUS 2000 que a la letra dice: visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, cuarta parte, página 25, tomo XIII de febrero, cuyo título dice: “...**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**”, ésta debe considerarse improcedente por las siguientes consideraciones:

La relación jurídica que une a cada una de las partes, en términos de lo dispuesto por el artículo 1794 del Código Civil, es decir; el consentimiento de las partes en celebrar un contrato, y el objeto, quedaron debidamente acreditados con la confesión de las partes ofrecidas en sus escritos de demanda y contestación, así como con las documentales privadas consistentes en las denominadas *cartas oferta*, y los contratos de arrendamiento con opción a compra, que celebraron todos y cada uno de los actores con la empresa demandada, a los que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 1296 y 1298 del Código de Comercio, documentales

que aun cuando fueron objetadas, atento a la sentencia interlocutoria de fecha diez de julio del año dos mil, para este efecto; tales objeciones no les restan valor probatorio, ni se desvirtúa la naturaleza jurídica de los mismos, por los argumentos del objetante, razón por la cual, como se dijo, se les concede pleno valor probatorio para este efecto, y que se proceden a detallar al tenor de la tabla que a continuación se describe:

TABLA QUE DESCRIBE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES Y OFERTAS HECHAS POR LOS ACTORES

ACTOR	PRECIO CARTA OFERTA	ARRENDAMIENTO	INMUEBLE
ROMÁN T. F.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$91,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 2 Edificio 17
ROMÁN T. F. y OVIDIA M. DE LA V.	Fecha 30-10-1992 Hoy \$96,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 2, Edificio 3.
MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L.	Fecha 05-06-1992 Hoy \$98,000.00	Hoy \$655.40	Depto. 6, Edificio 24.
MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$91,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 1, Edificio 17.
JUAN ENRIQUE T. F.	Fecha 13-08-1992 Hoy \$91,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 3, Edificio 5.
MARGARITA A. Q.	Fecha 09-12-1991 Hoy \$81,500.00	Hoy \$1,289.00	Depto. 5, Edificio 11.
ROSALBA I. T. M. DE LA V.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$94,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 5, Edificio 17.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

ROSALBA I. T. M. DE LA V.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$91,500.00	Hoy \$655.40	Depto. 3, Edificio 17.
SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$94,500.00	Hoy \$655.99	Depto. 6, Edificio 17.
SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V.	Fecha 14-07-1992 Hoy \$91,500.00	Hoy \$655.99	Depto. 4, Edificio 17.
CARLOS G. H.	Fecha 31-01-1992 Hoy \$78,443.00	Sin contrato de arrendamiento	Depto. 1, Edificio 3.
MARÍA ANA B. F., ANTONIA B. R. y GLORIA F. DE B.	Fecha 30-09-1992 Hoy \$96,000.00	Hoy \$655.40	Depto. 3, Edificio 22.
GILBERTO T. S.	Fecha 10-04-1992 Hoy \$86,000.00	Hoy \$655.90	Depto. 5, Edificio 26.
JOSÉ FERNANDO A. C.	Fecha 27-05-1993 Hoy \$108,000.00	Hoy \$655.40	Depto. 4, Edificio 1.
MARLENE S. M.	Fecha 4-03-1992 Hoy \$83,000.00	Hoy \$1,289.00	Depto. 1, Edificio 10.
HILDA F. M.	Fecha 5-08-1990 Hoy \$68,000.00	Hoy \$450.00	Depto. 5, Edificio 23.
JAVIER DE JESÚS H. P.	Fecha 21-08-1992 Hoy \$95,000.00	Hoy \$655.40	Depto. 1, Edificio 6.
ÁNGEL ARTURO U. P.	Fecha 23-03-1993 Hoy \$105,000.00	Hoy \$721.00	Depto. 2, Edificio 18.
MARÍA DEL CARMEN H.	Fecha 30-07-1991 Hoy \$64,000.00	Hoy \$560.00	Depto. 5, Edificio 3.
CLAUDIA ELVIRA A. T. y ÓSCAR ALBERTO A. T.	Fecha 17-02-1993 Hoy \$98,500.00	Hoy \$721.00	Depto. 3, Edificio 26.

Todos ellos ubicados en ... sin número, en la Crucecita, Bahías de ..., Oaxaca, México, contratos debidamente reconocidos por la empresa demandada *MIRADOR CHAHUE, S. A. de C. V.*, por conducto de su presidente del consejo de administración, al contestar la demanda en el hecho número uno, confesión judicial a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 1287 del Código de Comercio, vinculada con la confesional a cargo del representante legal de dicha demandada al absolver posiciones en el desahogo de la confesional a su cargo a la que igualmente se le concede pleno valor probatorio.

III.— Habiéndose acreditado la relación jurídica y comercial que vincula a las partes, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1194 del Código de Comercio, el que afirma se encuentra obligado a probar, en el caso los actores deben acreditar por cualquiera de los medios contemplados en la Ley, la existencia de la obligación y su cumplimiento, para estar en posibilidad de exigir de su contrario el cumplimiento de la obligación, por lo que se procede a su estudio en los siguientes términos:

III.1.— De conformidad a lo dispuesto por el artículo 2248 del Código Civil hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa; en la especie, el demandado se obligó a transferir la propiedad de los inmuebles antes señalados, mediante la substitución de deudor que se hiciera ante la institución de crédito M. C. S. N. C., después B. I. S. A. hoy S. I. S. A., mediante la individualización de un crédito hipotecario a favor de los compradores, según se lee de la cláusula sexta de las *cartas oferta*, misma que en

obvio de inútiles repeticiones se tiene aquí por reproducida y forma parte de este considerando.

III.2.- Habiendo analizado el anterior requisito de procedibilidad, se continua con el estudio del segundo de los requisitos, es decir, la existencia de un precio cierto y en dinero, que igualmente resulta una obligación del suscrito analizar; lo anterior, atento a la jurisprudencia visible en el disco compacto IUS 2000 que a la letra dice:

COMPRAVENTA, ACCIÓN SOBRE OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE.- Tratándose del ejercicio de la acción sobre otorgamiento de un contrato de compraventa de inmueble, ante el notario, el actor, para actualizar su derecho a esa finalidad, debió haber cumplido, a su vez, con el pago de precio estipulado o la consignación de su importe en favor de la vendedora, por tratarse de un elemento de procedibilidad de esa acción, que como tal puede ser considerado oficiosamente por el juzgador, y de no cumplirse traerá consigo la improcedencia de la referida acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5883/93.- Miguel Reyes Alvarado.- 18 de noviembre de 1993.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Becerra Santiago.- Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIII, enero de 1994, página 182.

En el caso a estudio, los actores debieron haberse obligado a pagar por los condominios antes referidos, un precio cierto y en dinero, elemento este que a juicio del suscrito juzgador, no quedó debidamente determinado por las partes en los contratos celebrados, mismos que por su vinculación se estudian en su conjunto por las siguientes razones:

Las cartas oferta, exhibidas por los accionantes, las que se interpretan generalmente, de acuerdo al formato impreso de todos los documentos analizados y con independencia del valor de cada inmueble, al ser diferentes las cantidades ofrecidas por los actores, como ejercicio de la opción de compra, así como los inmuebles, en términos de lo dispuesto por el artículo 1851 del Código Civil, se interpretan textualmente, y las cuales en su cláusula tercera versan:

3.- Conforme a lo anterior ofrezco para el ejercicio de la acción de compra del inmueble descrito, la suma total de _____ mismo que me comprometo a cubrir de la siguiente forma:

a) Un enganche de _____

0.1).- La cantidad de _____ a la firma de la carta oferta.

0.2).- La suma de _____ pagaderos el _____

0.3).- La suma de _____ pagaderos el _____

b) El saldo restante en _____ mensualidades consecutivas a partir de _____ de _____ con una suma de _____ y _____

semestralidades a cubrirse durante los cinco primeros días de los meses de junio y diciembre de cada año por la cantidad cada una de _____.

Dichas mensualidades incluyen el pago de la renta originalmente pactada en el contrato de arrendamiento celebrado con ustedes, derivado del crédito FOVI. Así como el crédito otorgado por la propia empresa *MIRADOR CHAHUE, S. A. de C. V.* y el 10% de gastos de administración por cobranza.

c) El saldo restante será cubierto en 180 mensualidades adicionales, que empezaré a pagar con posterioridad inmediata a las 60 mensualidades referidas en el inciso anterior y que en forma consecutiva...

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones antes referidas, por cada uno de los demandantes, en términos de lo dispuesto por el artículo 1194 del Código de Comercio, se exhibieron los recibos de pago expedidos por la demandada, correspondientes al enganche, dos pagos fechados y el pago realizado a la firma de las *cartas oferta*, que para tal efecto se considera dicha carta como recibo, así como las sesenta mensualidades consecutivas a que se refiere el inciso b), y a las mensualidades a que se refiere el inciso c) y que por razones de brevedad únicamente se anota el número de recibos, en la tabla que a continuación se detalla, sin incluirse el monto por coincidir en los términos convenidos, así tampoco se incluyen los recibos de mantenimiento, seguros, impuestos y luz, prestaciones a que se refieren diversas cláusulas de los contratos de marras.

Por otra parte, al haber la demandada incluido algunas de las prestaciones antes referidas, en los recibos que se analizan, al efecto son procedentes las objeciones que hizo la misma al respecto, en los términos de la sentencia interlocutoria que resolvió la objeción planteada, por lo que únicamente en la siguiente tabla se analizan y valoran los documentos y cantidades convenidas por las partes, con respecto a la mensualidad a que se refiere la cláusula invocada como parte de la oferta hecha.

**TABLA QUE DESCRIBE
LOS DOCUMENTOS PRIVADOS
(RECIBOS POR MENSUALIDAD
EXHIBIDOS POR LOS ACTORES)**

ACTOR	INMUEBLE	ENGANCHE	DOS PAGOS	MENSUALIDADES
ROMÁN T. F.	Depto. 2, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	43 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0264 7 recibos semestralidad 49 recibos FOVI
ROMÁN T. F. y OVIDIA M. DE LA V.	Depto. 2, Edificio 3	1 recibo	2 recibos	45 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0262 6 recibos semestralidad 50 recibos FOVI
MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L.	Depto. 6, Edificio 24	1 recibo	2 recibos	41 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0263 7 recibos semestralidad 50 recibos FOVI
MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L.	Depto. 1, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	43 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0257 7 recibos semestralidad 48 recibos FOVI

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

JUAN ENRIQUE E. T. F.	Depto. 3, Edificio 5	1 recibo	1 recibo	51 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0267 6 recibos semestralidad 48 recibos FOVI
MARGARITA A. Q.	Depto. 5, Edificio 11	1 recibo	2 recibos	57 recibos mens. 8 recibos semestralidad 1 recibo pago total folio 0183 33 recibos FOVI
ROSALBA I. T. M. DE LA V.	Depto. 5, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	43 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0258 7 recibos semestralidad 48 recibos FOVI
ROSALBA I. T. M. DE LA VEGA	Depto. 3, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	42 recibos mens. 7 recibos semestralidad 1 recibo pago total folio 0265 49 recibos FOVI
SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V.	Depto. 6, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	43 recibos mens. 7 recibos semestralidad 1 recibo pago total folio 0261 49 recibos FOVI
SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V.	Depto. 4, Edificio 17	1 recibo	2 recibos	42 recibos mens. 1 recibo pago total folio 0259 49 recibos FOVI
CARLOS G. H.	Depto. 1, Edificio 3	1 recibo	(No hay exhibidos)	50 recibos mens. 9 recibo semestralidad 1 recibo pago total folio 0126 14 recibos FOVI

MARÍA ANA B. F., ANTONIA B. R. y GLORIA F. de B.	Depto. 3, Edificio 22	1 recibo	2 recibos	49 recibos mens. 3 recibos semestralidad 49 recibos FOVI
GILBERTO T. S.	Depto. 5, Edificio 26	1 recibo		38 recibos mens. 6 recibos semestralidad 1 recibo pago total folio 0175 30 recibos FOVI
JOSÉ FERNANDO A. C.	Depto. 4, Edificio 1	1 recibo	2 recibos	32 recibos mens. 3 recibos pago total 3 recibos semestralidad 25 recibos FOVI
MARLENE S. M.	Depto. 1, Edificio 10	(No hay exhibidos)	(No hay exhibidos)	27 recibos mens. 3 recibos semestralidad 2 recibos total folio 0273 26 recibos FOVI
HILDA F. M.	Depto. 5, Edificio 23	11 recibo	2 recibos	68 recibos No hay semestralidad convenida. 51 recibos FOVI
JAVIER DE JESÚS H. P.	Depto. 1, Edificio 6	1 recibo	2 recibos	44 recibos mens. 1 recibo pago total 3 folio 061 26 recibos FOVI
ÁNGEL ARTURO U. P.	Depto. 2, Edificio 18	1 recibo	3 recibos	11 recibos mens. 3 recibos semestralidad 55 recibos FOVI
MARÍA DEL CARMEN H. R.	Depto. 5, Edificio 3	(No hay)	(No hay)	3 recibos anual 50 recibos mens. 19 recibos FOVI

CLAUDIA ELVIRA A. T. y ÓSCAR ALBERTO A. T.	Depto. 3, Edificio 26	1 recibo	2 recibos	60 recibos mens. 10 recibos semestralidad 6 copias simples de depósito 6 recibos FOVI
---	--------------------------	----------	-----------	--

Documentos todos ellos que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 1296 y 1298 del Código de Comercio, y se les concede pleno valor probatorio, para este efecto, vinculándose con la confesional a cargo del representante legal de la demandada al absolver las posiciones cuatro y diez del pliego de posiciones a su cargo, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 1287 del Código de Comercio; sin que pase desapercibido para el suscrito juzgador, que por los demandantes se exhibieron diversos recibos expedidos por la demandada, los que, como se dijo, se refieren a diversas prestaciones, como son intereses moratorios, cuotas de administración, mantenimiento, impuesto predial, derechos por servicio de agua y medidor, luz, alcantarillado, y seguros, los que no fueron incluidos en la tabla que antecede, ya que se refieren a lo pactado por las partes en la cláusula décima de la carta oferta, y no pueden considerarse parte del precio.

III.3.— De la lectura de la cláusula tercera de las cartas oferta, y sus incisos antes transcritos, debe entenderse que existen tres etapas en el contrato, una de enganche, con un pago a la firma de la carta, y dos pagos fechados con posterioridad, hecho lo anterior, inicia la segunda etapa que corresponde al pago de las mensualidades y semestralidades convenidas, incluyéndose en dicha men-

sualidad el pago de la renta mensual, la cual en la mayoría de los casos, terminó con anterioridad al haber recibido la empresa demandada un pago total, y haber extendido el correlativo recibo, en términos de lo dispuesto por el artículo 2088 del Código Civil, por lo que vinculadas las documentales privadas, es decir, el conjunto de recibos antes referidos, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1851, y 1852 del Código Civil de aplicación supletoria, debe entenderse que los siguientes pagos se aplicarían al crédito *FOVI*, no pudiendo entenderse como precio la propuesta hecha por los ofertantes, al ejercer la opción de compra, de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento con opción a compra, ya que dichas mensualidades a su vez incluyen el importe que por concepto de arrendamiento se obligaron a pagar.

En ese orden de ideas, en el contrato de arrendamiento firmado por los actores con la demandada, en la misma fecha que la carta compromiso, convinieron textualmente:

NOVENA.— La solicitud de crédito a que se hace referencia en la cláusula anterior deberá presentarse una vez que hayan transcurrido los tres primeros años del arrendamiento y de haberse cubierto en su totalidad el precio establecido por el arrendador, por concepto de opción a compra, mismo importe que en su caso representará única y exclusivamente el enganche del precio total del departamento.

De una armónica y recta interpretación del texto de dicha cláusula es evidente que la oferta hecha por los

aquí enjuiciantes, únicamente es parte del enganche, sin que se haya precisado el valor total del departamento, ya que, en la siguiente línea continúan diciendo las partes.

“siendo saldo del mismo, el importe del crédito adeudado a la fecha de la firma de la escritura pública correspondiente al crédito hipotecario, otorgado y autorizado por M. C., S. N. C., en el cual,...”.

Atento a lo anterior, la redacción de la cláusula transcrita resulta imprecisa, al no señalar cantidad determinada y en dinero, que como saldo se encontraban obligados a pagar los actores, pero precisa en la parte a que se refiere que la institución de crédito otorgaría un crédito hipotecario y señalaría el saldo del precio a pagar.

III.4.- Es necesario por cuestión de orden nuevamente recurrir a la oferta, por la vinculación existente en los contratos a estudio, misma que en su cláusula sexta, la que se tiene aquí por reproducida en su totalidad en este razonamiento en obvio de inútiles repeticiones, y de la cual, de una recta y literal interpretación, se desprende que, las partes convinieron en que de aceptarse la oferta a que se refiere la multimencionada cláusula tercera, se solicitaría un crédito hipotecario por los actores, misma que debe estimarse como una condición suspensiva que los demandados debían cumplir, en términos de lo dispuesto por los artículos 1938 y 1939 del Código Civil, de aplicación supletoria.

Tomando en consideración todo lo anterior, y siendo el precio una contraprestación en dinero o moneda de curso legal, que tiene una gran trascendencia para el cumpli-

miento de una obligación, y en su caso, el nacimiento del derecho para exigir otra, como se dijo, se estima que en el caso concreto de los documentos presentados por los actores como base de su acción, éstos carecen de este elemento de procedibilidad, y por lo tanto, impiden el cumplimiento que se demanda, al no encontrarse determinado el precio de los bienes, y encontrarse sujeto a una condición suspensiva, sin que le favorezcan la confesional a cargo del representante de la demandada, las documentales públicas y privadas, las que únicamente acreditan los hechos en ellas contenidos y que no hacen referencia al precio, así tampoco le benefician las testimoniales ofrecidas de su parte, en razón de que los testigos ofrecidos de su parte tienen interés en el presente juicio, al ser coactores, encontrándose en el supuesto a que se refiere el artículo 1262 fracción VIII, en relación con lo dispuesto por los artículos 1302 y 1303, todos del Código de Comercio, así tampoco la presuncional ni la instrumental pública de actuaciones.

III.5.— A mayor abundamiento al respecto, el trámite del crédito hipotecario convenido por las partes en ambos contratos, resulta como se dijo, una condición suspensiva consentida por los actores, y únicamente B. F. MARÍA ANA, B. R. ANTONIA, T. F. ROMÁN por sus dos departamentos, M. DE LA V. L. MARÍA DE LA LUZ, por sus dos departamentos, DE A. F. HILDA ADRIANA, acreditaron haber hecho la solicitud, según se desprende de la solicitud proporcionada por la institución de crédito que anexaron, sin embargo no se tiene la certidumbre de qué solicitud se haya presentado al tercero llamado a juicio, y

se haya dado cumplimiento a la documentación que dicho tercero les requirió, misma que obra en copia simple en los documentos presentados por la coactora HILDA ADRIANA DE A. F., sin que les beneficie a los actores el caudal probatorio ofertado y desahogado dentro del término que para tal efecto se les concedió, consistentes en la confesional a cargo del representante de la demandada, las documentales públicas y privadas exhibidas, documentos que únicamente acreditan los pagos y hechos en ellos contenidos, así tampoco les favorecen las testimoniales para que se considere acreditado y cumplido tal requisito; otra razón por la cual se estima improcedente la acción intentada, sin que pasen desapercibidas las consignaciones hechas en autos.

III.6.— Como otra causal de improcedencia, resulta el hecho de que la propiedad de la demandada se encuentra fideicomitida a favor de la institución de crédito llamada a juicio, según se desprende de las copias certificadas exhibidas por la demandada como prueba superveniente, ya que en razón de dicho fideicomiso, la demandada se encuentra imposibilitada para el cumplimiento de la obligación que los actores reclaman, pues al constituirse dicho fideicomiso, este constituyó un nuevo patrimonio, no correspondiéndole el cumplimiento de la obligación reclamada a la demandada.

III.7.— Por lo que hace a la exclusión del inciso c) cláusula tercera y las cláusulas cuatro, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince y dieciséis cuya nulidad se demanda en la primera prestación que se analiza, tal acción debe considerarse improcedente aten-

to a que existe discrepancia entre la redacción de la prestación y lo narrado por el actor en su escrito de demanda, en el hecho marcado con el número veintiocho, párrafo segundo, visible a foja ocho de autos, pues mientras reclama en el capítulo de prestaciones la exclusión por nulidad, en dicho hecho solicita la rectificación de las cláusulas materia de la nulidad que reclama, por lo que al no existir congruencia entre ambas prestaciones, resulta improcedente, ya que el actor tiene la obligación de ser congruente entre las prestaciones y la narración de los hechos.

Por otra parte, como se dijo en los párrafos anteriores, al no haber quedado debidamente identificado y acreditado el precio de los departamentos, no puede ser nula la cláusula que se pretende excluir, sin que le beneficien a los actores las pruebas aportadas de su parte, como son la confesional a cargo del representante de la actora, las documentales privadas, consistentes en los pagos y pagos de servicio, las que únicamente acreditan los hechos que en ellas se contienen, así tampoco le benefician las testimoniales por las razones antes indicadas, para acreditar la causa de nulidad por simulación que invoca.

IV.— Por lo que hace a la declaración de nulidad de los contratos de arrendamiento celebrados, tal prestación resulta improcedente, tomando en consideración que la parte actora no acreditó alguna de las causas de nulidad, así tampoco acreditó la simulación que narra en sus hechos con las pruebas aportadas de su parte y que para este efecto se analizan; la confesional a cargo del representante legal de la demandada, las documentales priva-

das y públicas exhibidas, las que únicamente acreditan los pagos y hechos en ellas contenidas, así tampoco le benefician las testimoniales desahogadas en audiencia de fechas veinticinco de enero, quince de febrero, veintiséis de marzo todas del año en curso, por lo que ante la falta de probanza idónea resulta improcedente tal acción de nulidad.

V.— Por lo que hace a la terminación por confusión del contrato de arrendamiento, al reunirse la calidad de arrendatarios y compradores en los actores, tal prestación debe considerarse improcedente, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 2206 del Código Civil, ya que en el caso concreto no se reúne la calidad de acreedor y deudor, pues según se desprende de los contratos de marras, los arrendatarios son compradores, ambos deudores, el arrendatario al obligarse a pagar una renta, y el comprador a pagar un precio, el vendedor y arrendador resultan en el caso diversa persona, por lo que al no reunirse la misma calidad en una sola persona como invocan los actores, no opera la confusión en los términos que narran.

En el caso concreto resulta aplicable la tesis jurisprudencial visible en el disco compacto IUS 2000, que a la letra dice.

CONFUSIÓN DE DERECHOS, LA REUNIÓN DE LAS CALIDADES DE ARRENDATARIO Y COPROPIETARIO DE UNA COSA, NO EXTINGUE EL ARRENDAMIENTO POR.— La armonización de los princi-

pios y preceptos jurídicos aplicables a la cuestión, permite advertir que la adquisición por el inquilino de derechos de copropiedad sobre el bien arrendado, no produce la extinción del arrendamiento por confusión, pues la copropiedad no da a cada partícipe el carácter de arrendador único e independiente de los demás, sino sólo la distinta de coarrendador, conjuntamente con los otros integrantes de la comunidad, dentro de una parte arrendadora plural. Ciertamente, el artículo 2206 de Código Civil para el Distrito Federal, dispone que la obligación se extingue por confusión cuando las cualidades de acreedor y deudor se reúnen en una sola persona; así cuando los caracteres de arrendador y arrendatario se unen en un solo titular, a consecuencia de la adquisición de la propiedad de la cosa, por parte del inquilino, la relación de arrendamiento se extingue por confusión (artículo 2483, fracción V de la citada ley sustantiva). No sucede lo mismo cuando sólo se transmite al locatario derechos de copropiedad de la cosa arrendada, pues según se puede advertir de lo dispuesto en los artículos 941, 942, 943, 946, 947 y 948 de la propia ley, en ese supuesto, la propiedad de la cosa pertenece a todos los copropietarios proindiviso, de modo que cada uno, como todos, es propietario de la totalidad del bien y no sólo de una parte determinada independientemente del porcentaje de su parti-

cipación, y a la vez todos y cada uno de los comuneros tienen el derecho de usar y disfrutar del bien común, y es precisamente en este último punto donde existe una clara diferencia con el propietario único, porque mientras el derecho de usar el bien común por dominador exclusivo, sólo encuentra las limitaciones generales provenientes de la ley, en el copropietario enfrenta, además, límites más inmediatos y específicos, en el interés de la comunidad de copropietarios y en el derecho que cada uno de estos tiene para usar y disfrutar de la cosa. Esto se refleja en la transmisión, por subrogación, de los derechos del arrendador, desprendida del artículo 2409 del Código Civil, porque atendiendo a las normas relativas a la copropiedad, la sustitución no opera de la misma manera tratándose de un adquirente único, que de quien adquiere una porción en la comunidad, la cual constituye una parte arrendadora plural, integrada por todos los copropietarios, que en relación con el arrendamiento adquieren el carácter de coarrendadores y de modo semejante al derecho que tienen para usar la cosa común, sus derechos terminan donde comienza el interés de la comunidad y donde se encuentran los derechos de los otros coarrendadores. Esto es así, porque si el bien dado en arrendamiento pertenece a varias personas en copropiedad, al inquilino (como en cualquier contrato locativo) se le transmite el

uso y goce total de la cosa arrendada, con exclusión de cualquier otra persona, y la comunidad de propietarios adquiere la correlativa obligación de respetar y garantizar esa prerrogativa, así como el derecho de recibir la renta, entre otros, a cambio del uso transmitido. Consecuentemente, si el derecho al uso transmitido al inquilino en el arrendamiento, no se identifica con el que éste adquiere como copropietario, ni el carácter de arrendador original se identifica con el de coarrendador obtenido por subrogación a través de la copropiedad, es inconcuso que no puede operar la confusión de derechos.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3796/91.— Álvaro Yllanes Salas.— 5 de septiembre de 1991.— Unanimidad de votos.— Ponente: Leonel Castillo González.— Secretario: Ricardo Romero Vázquez.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, tomo VII, noviembre de 1991, Tesis I.4o.C.162 C, página 182.

VI.— Respecto a la declaración judicial de que habrán de aplicarse como pago del precio de los departamentos, las cantidades entregadas por los demandantes a su contraria, tal prestación resulta igualmente improcedente, tomando en consideración que, como se dijo, por una parte, al no haber convención entre las partes respecto al precio y no haber quedado acreditado el precio de la com-

praventa, resultó improcedente la acción de otorgamiento y firma de escritura; además de que no se acreditó con probanza idónea alguna que los demandados hayan pagado cantidades en demasía, ya que el caudal probatorio ofertado por los actores en nada les beneficia, mismo que para este efecto se valora en su conjunto y atento a las reglas de la lógica y la experiencia, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, además de que como se dijo, la mensualidad a que se refiere el inciso b) de la cláusula tercera, incluye el monto que por concepto de renta se obligaron a pagar en el contrato de arrendamiento con opción a compra.

VII.— Sobre la condena a la demandada, para que devuelva a los actores las cantidades pagadas de manera indebida del precio, igualmente resulta improcedente tal prestación, tomando en consideración que, como se dijo, el precio de los bienes no quedó precisado en la convención hecha por las partes, y como consecuencia de ello, no fue procedente la acción intentada atento a los razonamientos contenidos en el considerando tercero de este fallo, además de que no quedó acreditado con probanza alguna, la cantidad que en demasía dice pagaron los actores.

A mayor abundamiento al respecto y atendiendo a la literalidad e intención de las partes al haber celebrado ambos contratos, los actores pagaron mensualmente una cantidad de la que debe descontarse el monto de la renta, siendo únicamente la diferencia la que debe aplicarse al precio, sin que se haya acreditado por cualquiera de los

medios contemplados por la Ley, que los actores hubiesen pagado en demasía.

VIII.— Por lo que hace a la rectificación de la cláusula tercera, inciso b), de los contratos de compraventa, en relación al número de mensualidades y que éstas apliquen al precio, Oes igualmente improcedente, tomando en consideración que los actores pagaron incluso por adelantado la segunda fase a que se refiere el inciso b), de la cláusula tercera, además de que como reiteradamente se ha sostenido, no existe precio pactado por las partes en los documentos base de la acción, y al haber resultado improcedente la acción intentada debe considerarse como se dijo improcedente la prestación reclamada.

A mayor abundamiento al respecto, dicho inciso b) de la cláusula tercera, como se transcribió, el precio convenido por las partes, incluye la renta mensual a que se obligaron a pagar, y en términos de la cláusula novena del contrato de arrendamiento con opción a compra, al término de cinco años, a los actores se les facultó para ejercitar dicha opción, pudiendo ejercerla al tercer año, siempre y cuando se encontrasen al corriente en el pago de sus mensualidades, por lo que al haberse obligado a habitar el inmueble por el término de cinco años, resultan ser sesenta mensualidades, sin poder corregir como lo solicitan los actores dicha cláusula o término, ya que una vez que pagaron las rentas por adelantado, y haberse extendido el recibo correspondiente continuaron habitando y pagando extinguiendo con ello cualquier acción de nulidad o rectificación atento a lo dispuesto por el artículo 2234 del Código Civil, ya que según se desprende

de las constancias de autos, las que merecen pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 1294 del Código de Comercio, los actores han consentido seguir pagando en los términos convenidos en ambos contratos extinguiendo la acción de nulidad que hoy se pretende hacer valer.

IX.— Por último, la declaración de nulidad de las cláusulas que invoca en la prestación marcada con el inciso g), de su escrito de demanda resulta improcedente, atento a los razonamientos contenidos en el considerando anterior.

X.— Habiendo resultado improcedentes las acciones intentadas por la actora, resulta innecesario proceder al estudio de las excepciones opuestas por la demandada.

XI.— Analizando las excepciones opuestas por el tercero llamado a juicio, deben considerarse fundadas en razón de que efectivamente, según se desprende de las pruebas aportadas por los actores, consistentes en los contratos base de la acción, recibos y demás documentales privadas, valoradas en términos del considerando tercero de este fallo, dicho tercero llamado a juicio no intervino, participó o se obligó en las convenciones hechas por las partes, y si bien es cierto se pueden hacer convenciones respecto a terceros, al haberse condicionado la substitución de deudor, una vez obtenido un crédito hipotecario, tal convención le faculta a dicho tercero para exigir el cumplimiento de las formalidades que considere, en el caso la exhibición de los documentos que requirió y pagos, en términos de lo dispuesto por el artículo 1870 del Código Civil, misma que no

quedó acreditado por los actores, atento a los razonamientos contenidos en el considerando tercero inciso cinco de este fallo, es decir que únicamente B. F. MARÍA ANA, B. R. ANTONIA, T. F. ROMÁN por sus dos departamentos, M. DE LA V. L. MARÍA DE LA LUZ, por sus dos departamentos, DE A. F. HILDA ADRIANA, acreditaron haber llenado la solicitud del crédito y, como se dijo, sin tenerse la certeza de que se le hubiese entregado al tercero, ni que hayan entregado la documentación que éste les requirió para el otorgamiento del crédito hipotecario.

A mayor abundamiento al respecto, tampoco del caudal probatorio ofertado y desahogado por los actores, dentro del término que para tal efecto se les concedió, se acreditó que el tercero se hubiese negado a otorgarles el crédito o bien que no fuesen sujetos de éste, por lo tanto es de declararse que el presente juicio no le para perjuicio alguno a M. C. hoy S. I., S. A.

XII.— No se hace especial condena en costas al no encontrarse el presente caso en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 1084 del Código de Comercio, por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1077, 1321, 1322, 1324, 1325 del Código de Comercio, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO.— El suscrito juzgador es competente para conocer y resolver del presente juicio.

SEGUNDO.— Ha procedido la vía ordinaria mercantil, en la que la acción intentada por ROMÁN T. F., MARÍA DE LA LUZ M. DE LA V. L., JUAN ENRIQUE RENÉ T. F., MARGARITA A. Q., ROSALBA ILINCA T. M. DE LA V., SERGIO ICARO ANÍBAL T. M. DE LA V., CARLOS G. H., GLORIA F. DE B., MARÍA ANA B. F., ANTONIA B. R., GILBERTO T. S., JOSÉ FERNANDO A. C., MARLENE S. M., HILDA ADRIANA DE A. F., HILDA F. M., JAVIER DE JESÚS H. P., ÁNGEL ARTURO U. P., ÓSCAR ALBERTO A. T., CLAUDIA ELVIRA A. T. y MARÍA DEL CARMEN H. R., debe declararse improcedente, por los razonamientos contenidos en el tercer considerando de este fallo.

TERCERO.— Se absuelve a la demandada *MIRADOR CHAHUE, S. A. de C. V.*, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas, por las razones contenidas en los considerandos de este fallo.

CUARTO.— Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los hagan valer en la vía y forma que a sus intereses convengan.

QUINTO.— Se declara que el presente fallo no le para perjuicio alguno al tercero llamado a juicio M. C., hoy S. I. S. A. de C. V., por las razones contenidas en el considerando décimo primero de este fallo.

SEXTO.— No se hace especial condena en costas.

SÉPTIMO.— Notifíquese a las partes.

Así, lo juzgó y resolvió en definitiva el C. Juez Vigésimo Sexto de lo Civil, licenciado Jaime Armendáriz Orozco, ante el C. Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.