

**MATERIA  
ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO**

## CUARTA SALA

### MAGISTRADO PONENTE:

Lic. Juan Lara Domínguez.

### SUMARIO

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. SÓLO GENERA OBLIGACIONES DE CARÁCTER PERSONAL.— El contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha anterior al decreto publicado el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y tres, se rige por las disposiciones anteriores a la entrada en vigor de dicho decreto, ya que el contrato en cuestión sólo genera obligaciones de carácter personal.

QUEJA, RECURSO DE.— Contra la denegada apelación procede recurrir el auto que la motivó a través del recurso de queja, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 723 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

México, Distrito Federal, a veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

Visto, el toca número 1275/99, para resolver el recurso de queja interpuesto por MARTHA ISABEL MURILLO ESPINO, en contra del auto dictado el quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, por el C. Juez Trigésimo Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, en la controversia del ramo promovida en su contra por MARÍA GUADALUPE, FERNANDO y ROSA RODRÍGUEZ GÓMEZ; y

### RESULTANDO

1.— El tres de mayo (*sic*) de mil novecientos noventa y nueve, se dictó sentencia definitiva que decretó el lanzamiento de la apelante.

2.— El Juez mandó notificar personalmente la resolución.

3.— La notificación personal de referencia se efectuó el miércoles treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

4.— La quejosa interpuso el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva por escrito fechado el lunes doce y presentado el martes trece de abril de mil novecientos noventa y nueve.

5.— Entre la notificación del miércoles treinta y uno de marzo y la interposición del recurso de apelación, transcurrieron seis días hábiles (del cinco al nueve y el doce de abril) y el escrito se presentó el séptimo día siguiente a la notificación.

6.- Al escrito de apelación recayó el auto materia de esta Alzada, por el que se negó la admisión del recurso en atención a que el término para ser valer el recurso corrió del cinco al nueve de abril, de conformidad con el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles, porque este juicio se rige por las disposiciones vigentes con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

### **CONSIDERANDO**

I.- La recurrente expresó como agravios:

1.- Que están en vigor las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, porque las rentas reclamadas no tienen el carácter de créditos bancarios o de tipo mercantil, por lo que ajustó su escrito de apelación de la sentencia definitiva a dichas reformas, pues en el mismo escrito expresó agravios y señaló constancias para integrar el testimonio de apelación.

2.- Que el artículo 1o. transitorio del decreto publicado el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, determinó que las reformas no serían aplicables a los créditos contratados, novados o reestructurados con anterioridad a la fecha en que entraron en vigor las reformas (veintitrés de julio de mil novecientos noventa y seis).

3.- Que las rentas vencidas y adeudadas constituyen una deuda de carácter líquido y no un crédito, pues en el caso de los créditos es preciso transferir un bien a otra persona durante cierto tiempo, el que debe restituirse; que la confianza es elemento fundamental de la operación, lo que no ha sucedido en la especie, por lo que es de observarse el

artículo 692 del Código de Procedimientos Civiles, que concede nueve días para apelar la sentencia definitiva.

4.— Que por tanto, se debe revocar el auto impugnado.

5.— Que el Juez se ha conducido contradictoriamente porque a la apelación del auto de ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, le dio el curso previsto por los preceptos reformados.

6.— Y que lo mismo ocurrió con la apelación del acuerdo de dieciséis de abril de mil novecientos noventa y siete.

7.— Que en cambio, al acordar la apelación de la sentencia definitiva, se tomaron en cuenta las disposiciones anteriores a la reforma.

8.— Que es evidente la aplicabilidad de los preceptos reformados; y

9.— Que por la contradicción en que incurrió el Juez, procede revocar el acuerdo combatido.

II.— Previamente al análisis de la cuestión planteada, referida a si son aplicables o no las reformas publicadas el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, debe aclararse que carece de justificación la mención hecha por el Juez acerca de las disposiciones vigentes con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho; que los puntos 4o., 7o., 8o. y 9o. del escrito de agravios no constituyen propiamente un agravio, sino las consecuencias que la recurrente pretende alcanzar de sus motivos de inconformidad y, que los apartados 5o. y 6o., se refieren a cuestiones ajenas a esta Alzada, pues la circunstancia de que el Juez se pudiera haber conducido contradictoriamente no determina, por sí misma, la legalidad o ilegalidad del

acuerdo recurrido, al que exclusivamente debe concretarse la Sala para definir si son aplicables las normas anteriores a las reformas, en cuyo caso, la apelación promovida el séptimo día, resultaría extemporánea, ya que, según dicho régimen, la apelación de la sentencia definitiva debe hacerse valer en cinco días.

Por el contrario, si son de observarse las reformas, la apelación debe entenderse intentada en tiempo, ya que conforme a las mismas, el plazo es de nueve días y la recurrente promovió la apelación el séptimo día y expresó agravios en el escrito de apelación.

III.- Es cierto que el artículo 1o. transitorio del decreto publicado el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, estableció que las reformas no son aplicables a los créditos contratados, novados o reestructurados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de las reformas.

En la especie, el vínculo contractual en vigor, que ha unido a los actores, como arrendadores, con la demandada, hoy recurrente, como arrendataria del bien en contienda, proviene del contrato de arrendamiento celebrado el primero de octubre de mil novecientos noventa y tres (aunque se ha manifestado que el primer contrato se celebró en mil novecientos ochenta y tres y se ha venido prorrogando).

Dicho contrato sólo genera obligaciones de carácter personal, constitutivas de derechos de crédito, por oposición a los derechos reales y su existencia es anterior a la fecha en que entraron en vigor las reformas de referencia, a cuyo respecto la tesis jurisprudencial número 41/98, que resolvió la contradicción de tesis número 28/97, estableció que la mención genérica de las locuciones “créditos contratados” y

“créditos contraídos”, que no tienen casos de excepción, lleva a concluir que se contemplan “todos aquellos derechos personales que por su propia naturaleza implican el cumplimiento de obligaciones de carácter pecuniario que el acreedor puede exigir de su deudor mediante el ejercicio de las acciones jurisdiccionales respectivas, siempre y cuando se hayan pactado tales créditos previamente a la entrada en vigor de las modificaciones” y, que “no se hace referencia, privativamente, a los créditos celebrados con instituciones bancarias”, lo que significa que se alude a los derechos de carácter personal, como los que son objeto de esta contienda.

De lo anterior, se desprende que en este asunto son de observarse las normas anteriores a las reformas, según las cuales (artículo 691) la apelación de la sentencia definitiva debe interponerse dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

En consecuencia, como el recurso se interpuso el séptimo día, es claro que se promovió fuera del término, por lo que el Juez *a quo* obró correctamente al considerar inaplicables las reformas y extemporánea la apelación, por lo que tuvo razón al desecharla, lo que hace infundados los agravios hechos valer y motiva la confirmación de la resolución impugnada.

Por lo expuesto, se:

### RESUELVE

PRIMERO.— Se confirma el auto dictado el quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, por el C. Juez Trigésimo Octavo del Arrendamiento Inmobiliario, en la

controversia del ramo promovida por MARÍA GUADALUPE, FERNANDO y ROSA RODRÍGUEZ GÓMEZ, en contra de MARTHA ISABEL MURILLO ESPINO.

SEGUNDO.— Notifíquese; con copia autorizada de la presente resolución y constancias de sus notificaciones, remítase al Juzgado de su procedencia y, en su oportunidad, archívese el presente toca.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de manera unitaria lo resolvió y firma el C. Magistrado Juan Lara Domínguez, ante la Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.



## **JUZGADO TRIGÉSIMO TERCERO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

### **JUEZ:**

Lic. Alejandra Beltrán Torres.

### **SUMARIO**

**TERCERÍAS EXCLUYENTES DE DOMINIO.**— Las tercerías excluyentes de dominio deben fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que se ejercita, alega el tercero; de conformidad con el artículo 659 del Código de Procedimientos Civiles.

México, Distrito Federal, a cinco de agosto de mil novecientos noventa y ocho.

La licenciada Alejandra Beltrán Torres, C. Juez del Juzgado Trigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, dicta sentencia definitiva en los autos de la controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, promovida por

SIMÓN DE GUEVARA LORENA, en contra de SERVICIOS y PRODUCTOS INTERNACIONALES, S. A. de C. V., e INMOBILIARIA y CONSTRUCTORA NOVA, S. A. de C. V. (tercería excluyente de dominio), promovida por NORMA MUJICA MONTES DE OCA, respecto de la casa 4, del inmueble número 62, de la calle Viena, colonia del Carmen, delegación Coyoacán, con el número de expediente 1286/95; y\*

## RESULTANDOS

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día doce de marzo de mil novecientos noventa y ocho, NORMA MUJICA MONTES DE OCA, promovió tercería excluyente de dominio y por auto de fecha doce de marzo del año en curso, se admitió a trámite y se ordenó emplazar a la ejecutante y a la ejecutada, para que en un término de cinco días, dieran contestación a la misma; por auto de fecha doce de mayo del año en curso, se le tuvo por contestada en tiempo y forma a la ejecutada;

---

\* El día veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, en el toca número 4165/98, la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, confirmó la sentencia de primer grado, al haber substanciado el recurso de apelación interpuesto por la ejecutante.

El Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en fecha cinco de julio del año en curso, en el juicio de garantías número 429/99, resolvió que la Justicia de la Unión no ampara ni protege a la quejosa, ejecutante en primera instancia.

por auto de fecha veinticinco de junio del año en curso, se le tuvo por contestada en tiempo a la ejecutante; y asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia y se dictó auto admisorio de pruebas, en el que a las partes se les admitieron las que en derecho procedieron; y las pruebas debidamente admitidas y preparadas se desahogaron en la audiencia respectiva; agotándose la fase probatoria, pasando a la de alegatos; y con fundamento en el artículo 961 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se dicta sentencia definitiva en el presente juicio, de acuerdo a los siguientes:

## CONSIDERANDOS

I.— Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, con fundamento en los artículos 116 fracción III de la Constitución Federal; 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

II.— Toda sentencia definitiva debe dictarse con estricto apego a la ley, a la jurisprudencia aplicable al caso concreto, siguiendo en todo momento los principios generales del derecho, como son la equidad y la justicia en busca de la verdad histórica de los hechos controvertidos por las partes, con fundamento en los artículos 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna, 192 de la Ley de Amparo, 16 del Código Civil y 81 del Código de Procedimientos Civiles.

III.— Por lo que se refiere al fondo de este asunto se propone la tercería excluyente de dominio, por lo que, atento a

las jurisprudencias 3 y 4 de la Compilación de 1917-1985, Tercera Sala, Cuarta Parte, se debe cumplir con los elementos de la acción intentada; y atento al artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, se debe cumplir con la carga de la prueba; haciéndola consistir en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables, los cuales se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; para lo cual la tercerista exhibe copia certificada del contrato preparatorio de compraventa sobre el bien inmueble materia de la presente tercería, en los términos del artículo 2249 del Código Civil, ya que la venta es perfecta, en virtud de que, del mismo se desprende que se ha convenido sobre la cosa y su precio; documento que, si bien es cierto fue objetado, también lo es que el mismo, no fue impugnado en términos de ley; por lo tanto, la suscrita le concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355 del Código de Procedimientos Civiles; asimismo, la tercerista exhibe diez recibos de pago en copia certificada, nueve por la cantidad de CUARENTA MIL PESOS 00/100 M. N. y uno por la cantidad de VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N., mismos a los que la suscrita les concede pleno valor probatorio, en términos del precepto legal antes invocado y de los que se desprende que la tercerista finiquitó dicha operación de compraventa; por otra parte, exhibe la documental pública consistente en el folio real número 265704, que favorece a sus intereses, ya que del mismo se desprende la existencia de un primer aviso preventivo de compraventa entre la tercerista y el ejecutado, el cual tiene su apoyo en los artículos 327 y 403 del Código de Procedimientos Civiles, de lo que se desprende que existe fecha cierta de la celebración del contrato referido. Ahora bien, en cuanto a la testimonial ofrecida por la tercerista a

cargo de los señores AGUSTINA LÓPEZ SANTIAGO y JAVIER ALEJANDRO BARRIENTOS OLIVARES, por lo que hace a la primera, en nada favorece a los intereses de la oferente; ya que no sabe ni le consta lo declarado, por lo que es testigo de oídas, tal y como se desprende de su declaración; y por lo que hace a la testimonial a cargo del segundo testigo, ésta favorece a sus intereses, pues de su desahogo se desprenden circunstancias de modo, tiempo y lugar del hecho generador de la presente tercería así como la posesión de la tercerista del inmueble materia del juicio, desde la celebración del citado contrato; prueba con la que se reitera la celebración del contrato de compraventa exhibido por la tercerista, como base de esta tercería; la confesional a cargo del representante de la ejecutada, favoreció a sus intereses, tomando en consideración que, al dar contestación la ejecutada a las posiciones marcadas con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, diez, once y doce, contestó afirmativamente; y con las mismas se reitera la operación de compraventa respecto del bien inmueble materia del presente asunto, a favor de la tercerista NORMA MUJICA MONTES DE OCA, en cuanto a su venta y propiedad, precio convenido y la identidad plena del bien inmueble; y la confesional a cargo de la ejecutante, se declaró desierta por causas imputables a su oferente; y en relación a las excepciones planteadas por la ejecutante, por lo que hace a que el contrato exhibido es preparatorio; la misma es improcedente, ya que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, lo que acontece en el presente asunto; es decir, se ha convenido sobre la cosa y sobre su precio, conforme a lo preceptuado por los artículos 2248 y 2249 del Código Civil;

por lo que hace a la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la misma es improcedente, ya que la compraventa es perfecta y la inscripción de la misma tiene efectos declarativos y no constitutivos; por lo tanto, la única finalidad del registro es dar publicidad al acto y no constituir el derecho en sí, siendo aplicable la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

**REGISTRO PÚBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.**— Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad del acto y no constituir el derecho.

Amparo directo 1228/73.— Central de Nutrimientos Animales, S. A.— 7 de marzo de 1974.— Unanimidad de cuatro votos.— Ponente: David Franco Rodríguez.

Séptima Época. Volumen LXXIII. Cuarta Parte, página 40.

Por lo que hace a la falta de representación del vendedor para enajenar el inmueble, la misma es improcedente, en virtud de no acreditarlo con ningún medio de convicción; pues, la documental marcada con el inciso 4 de pruebas, se declaró desierta por causas imputables al oferente; y las confesionales de la tercerista y ejecutada en nada le favorecieron; ya que de las mismas no se desprende que dicha venta fuera una simulación de acto jurídico o que no haya salido del patrimonio de la ejecutada; aunado a ello y en

todo caso, a quien le compete invocar la nulidad de dicho acto jurídico sería a sus celebrantes, a quienes les perjudicaría tal situación, lo que no se actualizó de ninguna forma, en virtud de que, por el contrario, se acreditó con los recibos exhibidos y valorados con antelación, que fue finiquitada la enajenación del bien inmueble en mención; en relación a las pruebas ofrecidas por la ejecutada, por lo que hace a la confesional a cargo del ejecutante, se desistió de la misma y la documental consistente en la copia certificada del contrato de promesa de compraventa, ya se valoró al inicio de este considerando y de la instrumental de actuaciones, teniendo pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 327 fracción VIII y 403 del Código de Procedimientos Civiles; del mismo modo, se desprende que el contrato de compraventa exhibido como base de esta tercería, fue celebrado con fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y uno y el aviso preventivo data del día siete de julio de mil novecientos noventa y dos; por lo tanto, se acredita que la compraventa celebrada respecto del bien inmueble embargado, se realizó con anterioridad al embargo trabado; en consecuencia, dicho embargo no afecta a la venta del citado bien inmueble materia de esta tercería, no obstante que la tercerista no haya acreditado su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad; siendo aplicable en la especie la siguiente jurisprudencia:

**PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA.-**

La venta es perfecta y obligatoria cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio. El embargo no afecta a la venta celebrada con anterioridad, aún cuando no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**REGISTRO PÚBLICO. VALOR DE SUS INSCRIPCIONES.**— El título de propiedad que exhibe el reivindicante, no se invalida por la circunstancia de que se hubiese omitido su inscripción en el Registro Público de la Propiedad hasta determinada fecha, porque esa inscripción no tiene efectos constitutivos del derecho de propiedad.

Sexta Época. Tercera Sala. *Semanario Judicial de la Federación*, Cuarta Parte, página 199.

**REGISTRO PÚBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL.**— El hecho de que una escritura se inscriba en el Registro Público de la Propiedad muchos años después de su otorgamiento, no le resta valor probatorio, pues la inscripción en el Registro Público no tiene efectos constitutivos ni declarativos, sino solamente de publicidad.

Sexta Época. Tercera Sala. *Semanario Judicial de la Federación*, Cuarta Parte, página 134.

**REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL. TERCERÍAS.**— Siendo la venta por naturaleza traslativa de dominio y el derecho de propiedad un derecho real absoluto y, por lo mismo, oponible a todos y teniendo por otra parte, la tercería excluyente de dominio por finalidad la afectación de los bienes resultantes del embargo, previa la declaración de que el dominio de los mismos corresponde al tercero opositor excluyente, si éste ha dejado



acreditado su derecho de propiedad sobre el bien que trata de excluir, con el testimonio de la escritura del contrato de compraventa por el que lo adquirió, no puede admitirse que, por el hecho de no estar inscrito el mencionado testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sólo puede surtir efectos entre las partes contratantes y no en relación a terceros.

Sexta Época. Tercera Sala. *Semanario Judicial de la Federación*, Cuarta Parte, página 102.

Por lo que se procede a la valoración conjunta, armónica de las probanzas bajo la lógica crítica y experiencia de la juzgadora, de conformidad con el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles y la jurisprudencia 242 de la Compilación de 1917-1985, Tercera Sala, Cuarta Parte y con apoyo en los artículos 1891, 1949, 2248, 2249 del Código Civil; 654, 655, 659, 664, 665 del Código de Procedimientos Civiles y a las jurisprudencias en mención, se declara fundada y procedente la tercería propuesta por NORMA MUJICA MONTES DE OCA; en consecuencia, se levanta el embargo trabado en diligencia de fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y siete, respecto del inmueble materia de la presente tercería, precisado al inicio de la sentencia; en consecuencia, gírese oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, para los efectos de cancelar el embargo, debiéndose continuar con el presente juicio en su etapa procedimental correspondiente.

Por lo razonado y con apoyo en los preceptos y jurisprudencias invocadas, es de resolver y se:

## RESUELVE

PRIMERO.— Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre la presente tercería.

SEGUNDO.— Ha sido procedente la vía intentada por la tercerista en donde probó su acción, en consecuencia.

TERCERO.— Se levanta el embargo trabado respecto del inmueble materia de la presente tercería, en la forma y términos del considerando III de esta resolución.

CUARTO.— Notifíquese.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. licenciada Alejandra Beltrán Torres, Juez Trigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, por y ante su C. Secretario de Acuerdos, con quien actúa, autoriza y da fe.