



Ferrocarriles Nacionales  
de México  
En Liquidación



DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA  
JURÍDICA CONTENCIOSA

DL/DGAJC/286/2016

Asunto: Se emite Opinión Jurídica.

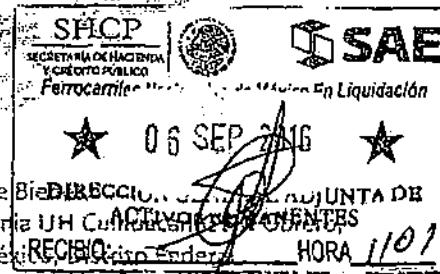
Ciudad de México, a 05 de septiembre de 2016.

LIC. ALEJANDRA UGALDE SIXTOS  
Coordinadora de Regularización Inmobiliaria  
Presente.-

Ne refiero a su oficio DGAAR/DDBI/CRI/246/2016, por el cual solicita la opinión jurídica sobre el derecho de preferencia que pudieren tener en operaciones de compraventa los arrendatarios: Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), Compañía Pino Blanco, S.A. de C.V., C. Ricardo Vánc, C. Luis Jáuregui Ostos y C. Gabriel Hernández Valenzuela, derivado de 5 contratos de arrendamiento, que se anexan.

Sobre el particular, y del análisis realizado a la documentación proporcionada me permite comentarle lo siguiente:

Como se desprende del oficio DGAAF/DC/377/2016 de fecha 30 de agosto de 2016 emitido por la Dirección de Contabilidad, los arrendatarios: Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), Compañía Pino Blanco, S.A. de C.V., C. Ricardo Vánc, C. Luis Jáuregui Ostos y C. Gabriel Hernández Valenzuela, durante el periodo comprendido de julio de 2006 a julio de 2016, no han efectuado pago alguno referente al arrendamiento pactado, por lo que con tal omisión han incumplido con las obligaciones adquiridas en sus respectivos contratos de arrendamientos.



Servicio de Administración y Enajenación de Bienes  
Calzada de la Virgen número 2799, edificio "B", segundo piso, colonia UH Coyoacán, 14010, C.P. 14010, D.F.  
sección 2. Código postal 04429, delegación Coyoacán, México, D.F.  
[www.fnnl.com.mx](http://www.fnnl.com.mx)

4868

**Ferrocarriles Nacionales  
de México  
En Liquidación**



DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA  
JURÍDICA CONTENCIOSA

DL/DGAJC/286/2016

Asimismo el artículo 2447 del Código Civil Federal, señala lo siguiente:

**Artículo 2447.-** En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Por lo anterior, y tomando en consideración que de la documentación proporcionada no se desprende que haya habido por parte de los arrendatarios referidos, consignación de las rentas ante algún juzgado y que por otra parte conforme al oficio DGAAC/DC/377/2016 del 30 de agosto de 2016, no se tiene registrado pago alguno referente a los arrendamientos pactados, se puede concluir que al no estar al corriente con el pago de las rentas pactadas, no se hacen acreedores al derecho de preferencia que contempla el artículo 2448-J del Código Civil Federal.

Cabe señalar, que la presente opinión sólo se refiere a aspectos jurídicos, por lo que no debe entenderse como validada por ésta Dirección, ninguna cuestión técnica ni contable por no ser de su competencia, ni materia de, dicho pronunciamiento.

Asimismo, debe señalarse, que la presente opinión derivada de la consulta formulada, con base en los antecedentes proporcionados, carece de carácter de criterio de interpretación, por lo que sólo podrá considerarse para los casos concretos a que se refiere la misma, sin que dicha opinión pueda utilizarse en asuntos similares o análogos, ni representa, desde luego, una instrucción, decisión o resolución respecto del asunto planteado.

 **SAE**

Servicio de Administración y Enajenación de Bienes  
Calzada de la Virgen número 2799, edificio "B", segundo piso, colonia UH Culhuacán CTM Obrero, sección 2, Código postal 04480, delegación Coyoacán, México, Distrito Federal.  
[www.faml.com.mx](http://www.faml.com.mx)

**SHCP**

SECRETARÍA DE HACIENDA  
FONDO MÚLTIPLE

**Ferrocarriles Nacionales  
de México  
En Liquidación**



**DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA  
JURÍDICA CONTENCIOSA**

**DL/DGAJC/286/2016**

Finalmente, se aclara que la presente opinión se emite con los efectos y alcances de la jurisprudencia número 49, visible a fojas 36 del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Segunda Sala, Quinta Época, que establece que los Departamentos Jurídicos de las Secretarías de Estado son Órganos de consulta, sin más función que la de opinar acerca de los asuntos que se sometan a su consideración, sin que, por tanto, tengan capacidad para decidir y resolver sobre ellos.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**Atentamente**

**Lic. Francisco Jaime González Mejía  
Encargado del Despacho de los Asuntos de la  
Dirección General Adjunta Jurídica Contenciosa**

C.c.p. C.P. Antonio Jaramillo Gómez  
Mtro. Claudio Bonilla García  
Lic. José I. Martínez Zorrilla Fernández  
Lic. Armando Orzco Vidrio  
Lic. Ramiro Panigagua Luna.

Director Ejecutivo de Liquidación de Empresas del SAE  
Director Liquidador de FNML  
Coordinador Jurídico de Liquidación de Empresas del SAE  
Director General Adjunto de Activos Remanentes de FNML  
Director de Destino de Bienes Inmuebles de FNML  
Dirección de Soporte Legal

DGA 1600425-01



Servicio de Administración y Enajenación de Bienes  
Calzada de la Virgen número 2799, edificio "B", segundo piso, colonia UH Culhuacan CTM Obrero,  
sección 2, Código postal 04489, delegación Coyoacán, México, Distrito Federal.

[www.fnml.com.mx](http://www.fnml.com.mx)