

VO. BO.
PONENTE.AMPARO DIRECTO NUM. 7411/58.
REMIGIO FRANCO AMEZ.

México, Distrito Federal. Acuerdo de la Tercera-Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al día veintinueve de junio de mil novecientos sesenta.

V I S T O para resolver el expediente número 7411/58 relativo al juicio de amparo directo promovido por el licenciado Salvador Barros Sierra, apoderado del señor Remigio Franco Améz, contra la sentencia definitiva pronunciada en veintiocho de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales, en la apelación interpuesta en el juicio sobre rescisión de contrato de arrendamiento seguido por el señor Saúl Margolín contra el quejoso ante el Juez Mixto de Primera Instancia del Partido Judicial de Villa Obregón.

R E S U L T A N D O :

PRILRO.- Los antecedentes del juicio de acuerdo con las constancias del expediente de primera instancia y toca de apelación son los siguientes: por escrito de veinte de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, el señor Saúl Margolín demandó al señor Remigio Franco Améz, la rescisión del contrato de arrendamiento del predio que forman los lotes números [redacted] de la manzana [redacted] de la Colonia [redacted], la desocupación y entrega del predio con todas sus accesiones y pertenencias y el pago de los gastos y costas del juicio. Manifestó en la demanda que con fecha día de octubre de mil novecientos cuarenta y siete celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto de los lotes de terreno indicados; que en cláusula tercera adicional del contrato se convino en que el inquilino haría por su cuenta el pago del agua y, en general de cualquier contribución relacionada con el destino del predio arrendado; que el demandado ha faltado al cumplimiento de dicha cláusula, pues no ha hecho pago del agua que se consume en el referido predio, pago que el actor ha efectuado desde que se celebró el contrato hasta la fecha. Invocó, para fundar la demanda los artículos 2398, 2399, 2425, 2483 fracción IV, 1792, 1793, 1794, 1796 y 1949 del Código Civil. En el con-

trato aparece que se estipuló la renta en la suma de [REDACTED] - [REDACTED] pesos mensuales, el plazo de cuatro años forzoso para ambas partes y el destino para guardar los camiones de la fiadora.

SEGUNDO.- El señor Remigio Franco Amez expresó - al contestar la demanda que no procede la rescisión del contrato ni la desocupación y entrega del inmueble; que es cierto que celebró el contrato a que se refiere el actor, pero no es verdad lo que dice en relación con la cláusula tercera adicional, en la forma en que el hecho relativo se redacta en la demanda; que en efecto, en la cláusula décima cuarta del contrato se estipuló que si el inquilino establecía alguno de los negocios enumerados en el artículo 491 de la Ley de Hacienda, quedaría obligado a hacer una instalación directa de agua potable y pagaría por su cuenta la cuota correspondiente, ya que el arrendador quedaba obligado a proporcionar agua para usos domésticos; que en la cláusula tercera adicional simplemente se aclaró esa estipulación diciendo que quedaba a cargo del inquilino el pago del agua y cualquier contribución relacionada con la índole del negocio - que fuere a instalar; que interpretando armónicamente ambas cláusulas debe entenderse que el pago del servicio de agua sólo sería a cargo del inquilino en cuanto se relacionara con la índole del negocio instalado, esto es, que si el inquilino establecía en el predio alguno de los negocios que menciona el citado artículo 491, el arrendador no pagaría nada por concepto de agua, sin hacerse diferencias entre uso doméstico y el relacionado con el negocio; que ciertamente en la cláusula tercera adicional se dijo que el propietario sólo pagaría el predial, pero es evidente que la obligación de pagar el agua está vinculada estrictamente con la índole del negocio que el inquilino instalara; que éste no ha establecido ninguno de los negocios a que se refiere el repetido artículo 491 sino que, en cumplimiento del contrato, ha destinado la localidad al solo efecto de guardar camiones; que en consecuencia, el consumo de agua se ha limitado al que corresponde a usos domésticos y si el actor ha pagado algunas cantidades excedentes, se debe a recargos pero no a mayor consumo; advirtió el demandado que se le arrendó en una suma muy crecida un lote baldío que él ha tenido que arreglar y mejorar mediante la inversión de más de [REDACTED] de manera que el objeto de la demanda es aprovechar esas no



D. 7411/58 (39).

- 3 -

joras rescindiendo el contrato; opuso la excepción de falta de acción con base en los hechos expuestos, observando - que aún cuando hubiera contradicción entre las dos cláusulas del contrato, la duda debe resolverse en favor del demandado y no del arrendador que ha cobrado una renta alta por un predio baldío; que la acción intentada equivale a un procedimiento de desahucio, puesto que se considera que la contribución por servicio de agua es parte de la renta y en consecuencia, le asiste el derecho de poner término a la acción de acuerdo con el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles para lo cual, aún cuando no tiene obligación de hacerlo, exhibe el importe de las boletas presentadas por el actor y de las que tuvieron que pagarse desde el día de la celebración del contrato; que podría negarse a pagar las consecuencias de la morosidad del actor, quien nunca le envió una sola boleta para su pago ni le hizo reclamación sobre el particular; que no obstante, consigna el valor total de la prestación con ánimo de dar por concluido el juicio.

TERCERO.- El actor en su réplica reiteró los hechos de la demanda, y llamó la atención sobre la circunstancia de que la cláusula décima cuarta forma parte de las que son comunes y corrientes en todos los contratos de arrendamiento, en tanto que la cláusula tercera adicional expresamente pactada por las partes, constituye una modalidad especial y revela inequívocamente la voluntad e intención de los contratantes; que de acuerdo con la cláusula octava el inquilino ha destinado el inmueble para guardar los camiones de la finquera y, por tanto, el caso está incluido en el inciso 20) del artículo 491 de la Ley de Hacienda que le impone la obligación de instalar una toma directa de agua potable pagando los derechos correspondientes; que el demandado trata de ocultar el hecho de que independientemente de la obligación que contrajo conforme a la cláusula décima cuarta, adquirió también la obligación especial a que se refiere la cláusula tercera adicional, aún para el caso de que no estuviera dentro de las disposiciones del artículo 491 de la Ley de Hacienda; que el demandado sostiene que la acción ejercitada equivale a la de desahucio, por lo que el pago de las cantidades adeudadas pone fin al juicio; que tal aseveración no es exacta, pues la Suprema Corte de Justicia ha distinguido las acciones relativas a los juicios de desahucio y de rescisión por falta de pago de las presta

ciones convenidas; que en el caso, el actor ha promovido -- juicio de rescisión de contrato por no cumplir oportunamente al demandado con la obligación de pagar las prestaciones convenidas.

CUARTO.- El demandado ratificó en su réplica los hechos de su contestación a la demanda e insistió en las excepciones que opuso, sosteniendo que el contrato no contiene cláusulas comunes y corrientes y otras que no lo sean, -- ni tampoco cláusulas expresamente pactadas y otras concertadas de diversa manera; que la cláusula tercera adicional no contiene una modalidad que revele indiscutiblemente la voluntad de las partes; que las cláusulas de un contrato deben -- interpretarse en armonía unas con las otras, pues la ley no reconoce la existencia de cláusulas comunes y corrientes y de otras que no lo sean, ni mucho menos llega al absurdo -- de expresar que unas contengan la voluntad de las partes y otras no; que la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que no son procedimientos diferentes el juicio sumario de desahucio y el de rescisión de contrato, porque, de lo contrario, se permitiría a los arrendadores en forma ilegal desahuciar a los inquilinos por la falta de pago de una sola -- mensualidad de renta o por el incumplimiento de cualquier -- clase del contrato; que por ello, deben aplicarse los artículos 491 y 492 del Código de Procedimientos Civiles en -- el sentido de que si el inquilino exhibe el importe de las pensiones adeudadas se dará por concluida la providencia de lanzamiento.

QUINTO.- Por escrito de veintiocho de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, el demandado opuso como excepción superveniente la de falta de acción que fundó en estos hechos: el actor exige la rescisión del contrato fundándola exclusivamente en la falta de pago de la contribución de agua, prestación que en el supuesto de adeudarse -- constituiría una parte ínfima de la renta; desde el mes de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro el inquilino ha venido consignando ante el propio Juzgado las rentas pactadas en el contrato que se niega a recibir el actor; acaba -- de enterarse que el actor ha recogido las consignaciones y exhibido los recibos correspondientes; en tales condiciones no se le debe ninguna prestación y por lo mismo carece de -- acción para exigir la rescisión del contrato; aparte de que no proceda la rescisión por falta de pago de prestaciones --



D. 7411/58 (39).

- 5 -

tales como las contribuciones de agua, debe en el caso aplicarse la regla contenida en el artículo 7o. fracción I del Decreto que prerrogó por ministerio de la ley los contratos de arrendamiento, publicado el veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, ya que el contrato base de la acción se encuentra incluido en la disposición del inciso b) del artículo 1o. del propio Decreto y, en este caso, al aceptar el actor las consignaciones en pago antes de la diligencia de lanzamiento es obvio que no procede la acción rescisoria, suponiendo que en alguna ocasión hubiere procedido.

SIXTO.- Previos los trámites legales, el juez dictó sentencia de fecha diez de julio de mil novecientos cincuenta y seis, cuyos puntos resolutivos son los siguientes: "Primero.- El actor no probó su acción, y el demandado sí justificó sus defensas.- Segundo.- No ha lugar ha declarar rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Saúl Margolín, como arrendador y el señor Remigio Franco Améz, como arrendatario, respecto de los lotes [redacted] Manzana [redacted] Colonia [redacted] fronteros a las calles de [redacted] y [redacted] de fecha diez de octubre de mil novecientos cuarenta y siete.- Tercero.- Consiguientemente, se absuelve al señor Remigio Franco Améz de la desocupación y entrega del inmueble [redacted], también reclamadas, en la demanda.- Cuarto.- No se hace especial condenación en costas."

SEPTIMO.- Interpuesto el recurso de apelación por el actor, Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales pronunció sentencia de veintiocho de septiembre de mil novecientos cincuenta y seis, de virtud de la cual confirmó el fallo recurrido y condenó al apelante a pagar las costas causadas en ambas instancias. Dicha Sala fundó su sentencia esencialmente en lo siguiente: el criterio del juez al sostener que el pago de los derechos por consumo de agua constituye una prestación distinta de la renta, es correcto de acuerdo con los artículos 2398 y 2399 del código civil. En efecto, si bien es verdad que en la cláusula tercera adicional del contrato se pactó que es a cargo del inquilino el pago del agua, no aparece que tal estipulación haya sido convenida como parte del importe de la renta cuyo precio se señaló con toda precisión. Esto basta para determinar que esa obligación del

arrendatario no forma parte del precio de la renta. Independientemente de que al contestarse la demanda se haya aceptado que dicha obligación forma parte del precio de la renta, es evidente que en la especie no puede considerarse así, porque la renta debe consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada, y estas características no concurren en la obligación de que se trata porque el objeto de la misma no fue determinado, es decir, no se precisó el importe de lo que debía pagar el inquilino por concepto de consumo de agua, porque lógicamente no podía determinarse por su misma naturaleza aleatoria. Por consiguiente, si dicha obligación no forma parte de la renta, es claro que su incumplimiento no da motivo para pedir la rescisión del contrato. Es también correcta la apreciación del juez en el sentido de que el artículo 2489 del código civil limitativamente señala los casos en los cuales se puede pedir la rescisión de un contrato de arrendamiento. Es de explorado derecho que las disposiciones especiales o de excepción limitan la aplicación de las reglas generales y como el arrendamiento es un contrato tutelado por disposiciones especiales, resulta indudable la aplicación de dichas disposiciones, con exclusión de las reglas generales establecidas en el código civil para los contratos en general.

OCTAVO.- Inconforme nuevamente el actor promovió juicio de amparo directo reclamando dicha sentencia, habiendo obtenido la protección de la justicia federal, según ejecutoria pronunciada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha treinta de agosto de mil novecientos cincuenta y siete, que en su parte conducente dice: "Son fundados el segundo y el tercero de los conceptos de violación. 1.- La cláusula tercera adicional del contrato base de la acción está redactada en estos términos: "El propietario sólo pagará la contribución predial. Queda a cargo del inquilino el pago del agua y en general cualquier contribución que se relacione con la índole del negocio que va a instalar". La obligación de pagar el importe del consumo de agua, que de acuerdo con esta cláusula es a cargo del inquilino, no puede considerarse indeterminada. Para que una prestación sea determinada no es indispensable que se precise su monto en el contrato mismo, sino que basta con que en él se proporcionen los elementos necesarios para fijarlo.-



D. 7411/58 (39).

- 7 -

Si en el caso se trata del pago de derechos por consumo de agua, mismos que son objeto de liquidaciones periódicas por parte de las oficinas encargadas de efectuar el cobro, y de acuerdo con las tarifas correspondientes, es claro que la obligación queda determinada al expedirse cada una de las boletas en que se contienen las liquidaciones. No hay obstáculo, en consecuencia, para considerar que la obligación de que se trata reúne los requisitos de cierta y determinada, como lo exige el artículo 2399 del código civil y poder estimar, por ende, que dicha prestación forma parte de lo que el inquilino debe pagar como renta. 2.- Independientemente de lo anterior, procede hacer notar que tiene razón el quejoso cuando afirma que la enumeración que hace el artículo 2489 del código civil respecto de las causas por las que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato no es limitativa, pues también es verdad que las causas que dicho precepto prevé se relacionan con las obligaciones que principalmente impone la ley al inquilino, también lo es que dichas obligaciones no son las únicas que pueden pactarse en un contrato de esta naturaleza, sino que válidamente pueden contraerse algunas otras; y es claro que el incumplimiento de éstas puede dar origen a la rescisión de acuerdo con la regla general que se deriva del artículo 1949 del código civil. En vista de lo anterior, aunque en la especie debiera estimarse que la obligación de pagar por el consumo de agua no puede equipararse a la de pago de renta, de todos modos su incumplimiento daría causa a la rescisión, en aplicación del precepto que acaba de invocarse y dado que el pacto del que dicha obligación deriva es válido. En atención a lo anterior y de conformidad con los anteriores considerandos resultan fundados el segundo y el tercero de los conceptos de violación, por lo que debe concluirse que la sentencia reclamada es violatoria de garantías constitucionales en perjuicio del quejoso, procede conceder el amparo que se solicita."

NOVENO.- En cumplimiento de la ejecutoria aludida la Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales dictó nueva sentencia declarando: "Primero.- Queda sin efecto la sentencia dictada por esta Sala el veintiocho de septiembre de mil novecientos cincuenta y seis.- Segundo.- Se revoca la sentencia dictada por el C. Juez Mixto de Primera Instancia de Villa Al-

varo Obregón, Distrito Federal de fecha diez de julio de mil novecientos cincuenta y seis, en los siguientes términos: Tercero.- El actor probó su acción y el demandado no justificó sus defensas.- Cuarto.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Saúl Margolín como arrendador y el señor Remigio Franco Améz, como arrendatario, respecto de los Lotes [REDACTED] y [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], [REDACTED] las calles de [REDACTED] y [REDACTED].- Quinto.- El señor Remigio Franco Améz, deberá desocupar y entregar los lotes citados en un plazo no mayor de cuarenta días a partir de esta ejecutoria.- Sexto.- No se hace declaración sobre condena en costas.- Séptimo.- Notifíquese..."

En esta sentencia el Tribunal Superior de Justicia se abstuvo de estudiar las excepciones opuestas por -- el señor Remigio Franco Améz al contestar la demanda -- en su escrito de veintiocho de octubre en el que hizo valer una excepción superveniente, en virtud de que no habiendo sido examinadas esas defensas en primera instancia, sin que el demandado hubiera apelado, no puede abordarse su estudio oficiosamente en la alzada, tanto más cuanto que la Sala sólo tiene jurisdicción para cuaplimentar la ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia.

DECIMO.- El demandado promovió juicio de amparo directo, reclamando la omisión del estudio de sus excepciones, obteniendo la protección constitucional solicitada, mediante ejecutoria de catorce de julio de mil novecientos cincuenta y ocho dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en los términos siguientes: "Sobre los conceptos que anteceden cabe decir que ya la Suprema Corte de Justicia tiene precedentes en el sentido de que cuando el actor acumula dos o más acciones, o el reo acumula dos o más excepciones, y el Juez declara procedente solamente una de ellas, omitiendo por innecesario el estudio de las demás, si el Tribunal revoca la sentencia del inferior, debe, para no cometer una injusticia --dado que los tribunales de apelación carecen de facultades de reenvío-- abordar con plenitud de jurisdicción el estudio de las acciones o excepciones no examinadas en primera instancia, so pena de dejar sin audiencia, en ese aspecto, al actor o de-



D. 7411/58 (39).

- 9 -

mandado, con violación flagrante del artículo 14 constitucional, pudiendo citarse, como ejemplo, la tesis publicada en la página 63 del "Semanario Judicial de la Federación", publicado en mil novecientos cincuenta y seis, sostenida en el amparo directo 7530/950. Vicente Martínez Ampudia, resuelto por unanimidad de cinco votos del veinte de octubre de mil novecientos cincuenta y dos. Ahora bien, aunque la parte quejosa no presentó copia certificada del escrito en que opuso las excepciones que dice que quedaron sin estudiar, se sabe de cierto que realmente las hubo, porque obra en autos copia certificada del escrito de fecha de octubre de mil novecientos cincuenta y siete en que el Lic. Barros Sierra, en su carácter de Mandatario Jurídico de Remigio Franco Amez, pidió que se estudiaran dichas excepciones, además, la autoridad responsable reconoció expresamente que se le presentó ese escrito y expuso las razones que tuvo para considerar improcedente el estudio solicitado, e incluso el Magistrado Valentín Medina Ochoa estimó que debían estudiarse las excepciones de referencia. En esa virtud, estando suficientemente acreditado que hay excepciones que por razón del giro que tomó el negocio quedaron sin estudiar, procede conceder al quejoso el amparo que solicita, para el efecto de que la Sala responsable dicte nueva sentencia, en la que examine la totalidad de las excepciones opuestas por el demandado --ahora quejoso-- inclusive las supervenientes, y resuelva lo que en derecho corresponda."

UNIFICADO.- La Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia pronunció finalmente sentencia estableciendo: - "Primero.- Queda cumplimentada la ejecutoria de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, de fecha catorce de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, al estudiarse las defensas opuestas por el demandado y que anteriormente no se habían estudiado. En consecuencia; Segundo.- Se revoca la sentencia dictada por el C. Juez Mixto de Primera Instancia de Villa Alvaro Obregón, el diez de julio de mil novecientos cincuenta y seis, que deberá quedar en los siguientes términos: -Tercero.- El actor probó su acción y el demandado no probó sus excepciones.- Cuarto.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Saúl Margolín como arrendador, y el señor Remigio Franco Amez, como arrendatario, respecto de los lotes [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], de la-

Colonia [REDACTED] con frente a las calles de [REDACTED] [REDACTED], de fecha diez de octubre de mil novecientos cuarenta y siete.- Quinto.- Se concede al arrendatario un plazo de treinta días, que se estima equitativo, para desocupar los lotes aludidos.- Sexto.- No se hace especial condena en costas.- Séptimo.- Notifíquese..."

DUODECIMO.- El demandado promovió este juicio de amparo reclamando en tiempo la sentencia ultimamente indicada. Se admitió la demanda por auto de veintinueve de enero de mil novecientos cincuenta y nueve y se turnó el expediente al Ministerio Público, quien formuló su pedimento solicitando la negativa del amparo. Existen promociones y actuaciones que han impedido la caducidad en el juicio, siendo la última de ellas de fecha veinte de abril del año en curso.

C O N S I D E R A N D O :

PRIMERO.- La existencia de la sentencia reclamada ha quedado legalmente acreditada por figurar original dicho fallo en el tomo de apelación enviado por la autoridad responsable.

SEGUNDO.- Sostiene el quejoso que la sentencia reclamada viola en su perjuicio las garantías que otorgan los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal por los conceptos siguientes:

1).- En escrito de veintiocho de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, el demandado opuso como excepción superveniente la de falta de acción que fundó en estos hechos: el actor exige la rescisión del contrato fundando exclusivamente en la falta de pago de la contribución de agua, prestación que en el supuesto de adeudarse constituiría una parte ínfima de la renta; desde el mes de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro el inquilino ha venido consignando las rentas pactadas por haberse negado el arrendador a recibirlas; dicho arrendador ya recogió las cantidades consignadas y exhibió los recibos correspondientes; en tales condiciones no se le debe ninguna prestación y por lo mismo carece de acción para exigir la rescisión del contrato; aparte de que no proceda la rescisión por falta de pago de prestaciones tales como las contribuciones de agua, debe en el caso aplicarse la regla contenida en el artículo 7o. fracción I del Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, ya que el contrato base de



D. 7411/58 (39).

- 11 -

la acción se encuentra incluido en la disposición del inciso b) del artículo 10. del propio Decreto y, en este caso, al aceptar el actor las consignaciones en pago es obvio que no procede la acción rescisoria, suponiendo que en alguna ocasión hubiera procedido. La autoridad responsable no estudió ni resolvió la excepción superveniente aludida a pesar de que, de acuerdo con la ejecutoria dictada en el juicio de amparo directo número 7482/57, debió estudiar y resolver todas las excepciones. Tal omisión viola el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, porque la sentencia no es congruente con la demanda, la contestación y las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, pues el tribunal al quem al pronunciar su sentencia ni siquiera tuvo a la vista el cuaderno especial formado con motivo de esa excepción superveniente.

2).- La autoridad responsable para establecer si el inquilino contrajo la obligación de pagar el agua expresa que las cláusulas del contrato deben interpretarse considerando todas las estipulaciones que lo componen, para atribuir a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de ellas; que la cláusula décima cuarta aparece impresa en machote y al final del contrato existen escritas a máquina diversas cláusulas adicionales, lo cual quiere decir que la intención de las partes fue que prevalecieran sobre las cláusulas impresas las escritas a máquina por los mismos contratantes. Tales consideraciones son infundadas porque, en primer lugar, el actor no presentó con su demanda el contrato original ni una copia certificada, de donde es inexplicable como la autoridad responsable pudo discernir que unas cláusulas del contrato eran de machote y las otras escritas a máquina. Por otra parte, las reglas sobre interpretación de los contratos no se refieren a cláusulas de machote y a cláusulas que no lo son, sino a todas ellas cualquiera que sea la forma en que se contenga el acuerdo de voluntades; esas reglas consignadas en los artículos 1851, 1852, 1853 y 1854 del Código Civil establecen que debe atenderse preferentemente al sentido literal de las estipulaciones y que si estas no resultan claras, estudiarse para definir la intención evidente de los contratantes. Las cláusulas décima cuarta y tercera adicional del contrato, que tienen igual valor jurídico son contradictorias, puesto que la primera establece la obligación del arrendador de pagar el consumo-

de agua correspondiente a usos domésticos, y la segunda deja a cargo del inquilino ese pago. Como no puede estimarse que una de esas cláusulas invalida a la otra, porque las partes nada expresaron al respecto, la contradicción no puede salvarse por la mera vía interpretativa, debiendo resolverse en la forma que señala el artículo 1857 del Código Civil, o sea que si la contradicción recae en cuestiones secundarias o accidentales debe resolverse en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si el importe de las cantidades que afirma el actor haber cubierto por concepto de agua no excede de la suma de [REDACTED] pesos, y si en cambio el inquilino paga una renta de [REDACTED] pesos por un lote baldío en el que ha hecho mejoras y construcciones por valor de [REDACTED] según la estimación de los peritos, debe concluirse que la forma equitativa de resolver el problema es la de que el inquilino solo esté obligado a pagar el excedente del consumo de agua y en el caso de que hubiera establecido en el predio arrendado alguno de los negocios a que se refiere el artículo 491 de la Ley de Hacienda.

3).- La autoridad responsable considera que la acción de rescisión no se extinguió mediante la consignación en pago, no obstante que en los términos de los artículos 2062, 2073, 2078 y 2079 del Código Civil, el pago aceptado por el acreedor, aunque se haga tardíamente extingue la obligación respectiva; en el caso está probado que el actor recibió sin reserva alguna la consignación en pago que se le hizo por el mes de renta correspondiente a septiembre de mil novecientos cincuenta y cinco, que incluía los derechos de agua del quinto bimestre, consignación que se hizo con la reserva de que el inquilino no estaba obligado al pago; tratándose de prestaciones periódicas, el pago de la última hace presumir el de las precedentes, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2489 del Código Civil, sin que en autos obre prueba alguna en contrario.

4).- La autoridad responsable invoca diversas ejecutorias para fundar su resolución en el sentido de que la acción de rescisión por incumplimiento de una cláusula del contrato no puede equipararse a la de desahucio. Las ejecutorias citadas carecen de aplicación, no solamente por la circunstancia de que en ellas se supone ejercitada la acción de desahucio previamente a la de rescisión, sino también porque se refieren a la falta de pago de rentas, pero-



D.7411/58.

- 13 -

no a la de derechos de agua, respecto de la cual no rigen ni pueden regir los principios contenidos en los artículos 2425 y 2483 del Código Civil. Por este nuevo concepto el juicio debió darse por terminado con la consignación que ad cautelam hizo el inquilino y como lejos de ello se ha declarado procedente la acción rescisoria resulta evidente la violación de garantías reclamadas.

TERCERO.- La autoridad responsable fundó la sentencia reclamada en las consideraciones siguientes:

La primera excepción es fundada. En primer término y como lo dice el mismo demandado, las cláusulas de un contrato, en los términos del artículo 1854 del Código Civil, deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Si en el contrato de arrendamiento que obra a fojas tres del expediente principal aparece la cláusula catorceava impresa de machote y, por otra parte, a la terminación del contrato existen escritas a máquina diversas cláusulas adicionales, ello quiere decir que la voluntad de las partes fue que prevalecieran sobre las cláusulas impresas las escritas a máquina por ellos mismos. En consecuencia, debe subsistir en toda su integridad la cláusula tercera adicional, por la que el propietario se eximió la obligación de pagar el agua y el inquilino contrajo tal obligación como subsidiario al del pago de la renta. Está probado en autos que el inquilino no cubrió oportunamente el pago del agua, y la prueba mas fehaciente de ello es que en el juicio haya ocurrido manifestando que hacía tal pago desde la fecha del contrato a la contestación de la demanda y que, por lo tanto, en el supuesto caso de que hubiera contraído tal obligación, quedaría purgada la causa de rescisión correspondiente. La causa de rescisión no quedó purgada con el cumplimiento inoportuno y extemporáneo de esta obligación y dicho incumplimiento dió causa a la rescisión del contrato de arrendamiento, como ya lo dijo la E. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su ejecutoria dictada el treinta de agosto de mil novecientos cincuenta y siete y a la que anteriormente se ha hecho mención. En dicha ejecutoria se indicó claramente que aunque la obligación de pagar el consumo de agua no podía equipararse a la del pago de renta, de todos modos su incumpli-

nimiento deba causa a la rescisión, en aplicación del artículo 1949 del Código Civil, dado que el pacto de que dicha obligación se derivaba era válido. Además, quedó establecido que no tan sólo por las causas enumeradas en el artículo 2489 del Código Civil, procedía la rescisión, sino que válidamente se podían estipular otras causas, como fue en el caso. Establecido por el Tribunal ~~Máximo~~ del País que el incumplimiento del pago del consumo de agua daba causa a la rescisión del contrato de arrendamiento, y probado - en autos que esta obligación no se cumplió en tiempo oportuno, es de concluirse que la excepción hecha valer por el demandado es infundada y que, por lo mismo, por la causa indicada, procede la rescisión.

La segunda excepción, que está íntimamente ligada a las pruebas supervenientes ofrecidas por el demandado, en el sentido de que haciendo la consignación en pago, como lo hizo, de todos los bimestres del consumo de agua, - desde la fecha de la celebración del contrato a la transición del juicio quedaba purgada la causa de rescisión, - puesto que equivalía a un juicio de desahucio y dicho pago ponía término al procedimiento de acuerdo con el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles, debe declararse infundada. La vía sumaria seguida por el actor fue la de rescisión y, como consecuencia, la desocupación y entrega del inmueble arrendado, por incumplimiento de la cláusula tercera adicional del contrato de arrendamiento, es decir, una acción distinta a la del juicio sumario de desahucio. Estas acciones no pueden equipararse, pues ni en el juicio de desahucio, en los términos del artículo 492, cuando el inquilino durante el plazo fijado para el desahucio exhibe lo adeudado, debe darse por terminada la providencia, en el juicio sumario de rescisión, - en cambio, no puede darse por terminado el juicio por el hecho de que el inquilino cumpla extemporaneamente con las obligaciones contraídas, ya que precisamente ese incumplimiento es la base para la rescisión. La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido en diversas ejecutorias la diferencia que existe entre el juicio de rescisión y el juicio de desahucio,

En consecuencia, el hecho de que el inquilino haya consignado el importe del consumo de agua, que debía haber cubierto en tiempo oportuno, como asimismo la consig



D.7411/58.

- 15 -

nación hecha en forma extemporánea, no purga la causa de rescisión aducida y probada por la actora, que no recibió el certificado No. [REDACTED] por la cantidad de [REDACTED] pesos, [REDACTED] centavos, por el consumo de agua que consignó el demandado al contestar la demanda y posteriormente volvió a manifestar su inconformidad de recibir otra consignación por el mismo concepto por la cantidad de [REDACTED] según consta a fojas setenta y dos, y si bien según consta a fojas cincuenta y cinco, recibió un certificado que amparaba la renta de septiembre de mil novecientos cincuenta y cinco y [REDACTED] por agua correspondiente al quinto bimestre, él manifestó su inconformidad para recibir los demás bimestres, y no puede decirse que este solo hecho, haya optado por el cumplimiento de la obligación y no por la rescisión, razón por la que, como se ha dicho, esta segunda excepción que está íntimamente ligada con las pruebas de consignación supervenientes ofrecidas por el demandado, debe declararse infundada. Al declararse infundadas las excepciones opuestas, como asimismo inoperentes las pruebas supervenientes ofrecidas -- por el demandado, debe revocarse la sentencia dictada por el C. Juez Mixto de Primera Instancia de Villa Alvaro --- Obregón y declararse que el actor probó su acción y el demandado no justificó sus excepciones y, por lo mismo, declararse rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, debiendo desocupar el predio en un plazo de treinta días, que se estima equitativo.

CUARTO.- El primer concepto de violación que el quejoso refiere a la falta de estudio por parte de la autoridad responsable de la excepción superveniente, no debe ser objeto de análisis en este amparo, porque tal omisión constituye un defecto en la ejecución de la sentencia de amparo de fecha catorce de julio de mil novecientos cincuenta y ocho que debe ser reclamada mediante el recurso de queja establecido por el artículo 95 fracción IX -- de la Ley de Amparo, pues dicha sentencia concedió al propio quejoso la protección constitucional solicitada para el efecto de que la autoridad responsable dictara nueva resolución en la que examinara la totalidad de las excepciones opuestas por el demandado inclusive las supervenientes, y como en la sentencia reclamada no aparece examinada la excepción superveniente que el demandado hizo-

- 16 -

valer en su escrito de veintiocho de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, resulta evidente que se abstuvo de resolver una cuestión a la cual quedó vinculada por virtud del amparo concedido al quejoso. Por ende, la deficiencia en el cumplimiento de ese amparo no es susceptible de repararse a través de nuevo amparo.

QUINTO.- El segundo concepto de violación es infundado, pues la autoridad responsable interpretó correctamente el contrato de arrendamiento al establecer que de acuerdo con la cláusula tercera adicional el inquilino contrajo la obligación de pagar los derechos por el servicio de agua. Dicha cláusula expresa: "El propietario sólo pagará la contribución predial. Queda a cargo del inquilino - el pago del agua y en general cualquier contribución que se relacione con la índole del negocio que va a instalar". Es cierto que la cláusula decimocuarta del contrato señala la obligación a cargo del arrendador de pagar el agua - por el consumo doméstico en cuanto dice: "Si el inquilino estableciera en la localidad algún negocio de los enumerados por el artículo 491 de la Ley de Hacienda, quedará -- obligado a hacer su instalación de agua potable y pagará por su cuenta la cuota correspondiente, obligándose sólo el arrendador a proporcionar el preciado líquido para usos domésticos..." Mas esta cláusula debe entenderse modificada por la cláusula tercera adicional de la cual se desprende en forma clara la intención de los contratantes de imponer al arrendador sólo la obligación de pagar el impuesto predial y al inquilino los derechos por el servicio -- de agua y las demás contribuciones relacionadas con el negocio que iba a instalar. La autoridad responsable conceptúa que si la cláusula decimocuarta aparece impresa de -- "machote" y la cláusula tercera adicional figura escrita a máquina, ello supone que la voluntad de las partes fue la de que prevalecieran sobre las cláusulas impresas las escritas a máquina. Tal apreciación no es contraria a -- las reglas sobre interpretación de los contratos, pues -- no es extraño que las partes introduzcan cláusulas particulares para modificar o completar los efectos ordinarios del contrato, y es facultad del sentenciador investigar -- sea en otros documentos, sea en circunstancias no advertidas por las partes o bien en las causas del contrato, la -- verdadera y común intención de las partes. Como es cos--



D.7411/58.

- 17 -

tumbre generalizada utilizar en la celebración de los contratos de arrendamiento machotes impresos, el hecho de que las partes lo hayan adicionado con otras cláusulas, establece una presunción humana sobre el conocimiento cabal del contenido de tales cláusulas, por lo que la autoridad responsable ajustó su sentencia por este capítulo a las normas legales que la rigen. Por último, debe observarse, que como no existen dudas imposibles de ser superadas en virtud de las reglas sobre interpretación de los contratos, no es el caso de aplicar el artículo 1857 del Código Civil, conforme al cual si las dudas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y este fuera gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, y si fuere oneroso, se resolverán las dudas en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

SEXTO.- El tercer concepto de violación también es infundado. El señor Saúl Argolín demandó al señor Remigio Franco Amez, la rescisión del contrato de arrendamiento fundándose en que el inquilino no cumplió con la obligación de pagar la contribución por concepto de agua, y aun cuando el inquilino al contestar la demanda consignó el importe de dichas contribuciones, el actor manifestó al producir su réplica que ejercitaba la acción de rescisión por no haber cumplido el inquilino oportunamente. La mora en el pago quedó debidamente acreditada, ya que el inquilino dejó de hacer el pago desde la fecha del contrato o sea desde el diez de octubre de mil novecientos cuarenta y seis, de modo que la consignación de las contribuciones efectuada el veinte de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, resulta notoriamente extemporánea, por lo que ni la consignación ni el pago pueden válidamente extinguir la acción rescisoria, fundada en la falta de pago oportuno de la prestación convenida.

SEPTIMO.- El último concepto de violación es igualmente infundado, puesto que si bien es verdad que el pago de rentas extingue la acción de desahucio, tal pago es ineficaz para extinguir la acción de rescisión por falta de pago oportuno de una prestación convenida, pues el objeto del juicio de desahucio es obtener el pago o la desocupación, en tanto que la acción rescisoria tiene por fin la terminación del contrato como consecuencia jurídica derivada del incumplimiento.

OCTAVO.- Declarado que los conceptos de violación analizados no son justificados, procede negar al quejoso la protección constitucional que solicita.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 103 fracción I y 107 fracciones I, II y V de la -- Constitución Federal, 45, 76, 79, 158 bis fracción II, 185 186 y 190 de la Ley de Amparo y 26 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, se resuelve:

UNICO.- La Justicia de la Unión no ampara ni protege al señor Remigio Franco Amezcua contra la sentencia definitiva pronunciada en veintiocho de octubre de mil -- novecientos cincuenta y ocho por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales, en la apelación interpuesta en el juicio sobre rescisión de contrato de arrendamiento seguido por el señor Saúl Margolín contra el quejoso.

Notifíquese; con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos a la autoridad responsable y, en su oportunidad, archívese el expediente.

Así lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación por unanimidad de cinco -- votos de los señores Ministros Mariano Ramírez Vázquez, -- Manuel Rivera Silva, (ponente), José López Lira, Gabriel García Rojas y Presidente José Castro.

Firman los señores Presidente y Ministros que intervinieron con el Secretario de Acuerdos de la Sala, que da fe.

EL PRESIDENTE.

LIC. JOSE CASTRO ESTRADA.

LOS MINISTROS.

LIC. MARIANO RAMIREZ VAZQUEZ.

LIC. MANUEL RIVERA SILVA.

LIC. JOSE LOPEZ LIRA.



D.7411/58.

- 19 -

[Signature]
LIC. GABRIEL GARCIA ROJAS.

EL SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA SALA.

[Signature]
LIC. ANGEL MORALES MORENO

Se hace constar que esta hoja corresponde
a la ejecutoria dictada en el juicio de amparo número
7411/58 promovido por Remigio Franco Amex.

En 13 de Mayo 1960 por lista de la misma
fecha, se notificó a los interesados anterior a los intere-
sados y al Ministerio Público Federal.

[Signature]

S
E
N

$$1 - \frac{1}{\sqrt{2}} \approx 0.293 \quad \text{and} \quad \frac{1}{\sqrt{2}} \approx 0.707$$

[illegible]

• $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ (the probability of getting heads on both coins)