



AMPARO DIRECTO 172/83
QUEJOSOS: FRANCISCO ARMENDAIZ NORIEGA Y OTROS.

MINISTRO PONENTE: LIC. MARIANO AZUELA GUITRON.
SECRETARIA: LIC. LOURDES A. FERRER MAC-GREGOR P.

Vo.Bo.
EL MINISTRO.

[Firma]

México, Distrito Federal. Acuerdo de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, correspondiente al día dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro.

VISTOS para resolver los autos del juicio de amparo directo número 172/83, promovido por Ricardo García Treviño, apoderado de Francisco, Eugenio, María Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega, en contra de los actos de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León y del Juez Primero de lo Civil de Monterrey, Nuevo León, que estimó violatorios de los artículos 14 y 16 constitucionales, consistentes, el primero, en la sentencia de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos ochenta y dos, dictada en el toca 106/82, relativa al recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio ordinario civil 1435/81, seguido por Antonio Quiroga Escamilla en contra de los quejosos y, el segundo, en la ejecución de dicha sentencia; y

RESULTANDO:

PRIMERO.- Mediante escrito presentado el tres de agosto de mil novecientos ochenta y uno, ante el Juez Primero de lo Civil de Monterrey, Nuevo León, Antonio Quiroga Escamilla, por su propio derecho, promovió juicio ordinario civil en contra de Francisco, Eugenio, Joaquín y María Cristina Armendaiz Noriega, demandando lo siguiente:

"a) Declaración judicial de que el actor --
"Antonio Quiroga Escamilla, tiene derecho a adquirir-



"de los demandados, la propiedad de un terreno de forma irregular que abarca ochocientos cincuenta metros-treinta y cinco centímetros cuadrados, al cual le corresponde actualmente, el número 519 de la Calle Corregidora de esta Ciudad y antes le correspondían los siguientes números Escobedo Sur 925, Corregidora - - Oriente 519, 519-A, 511-A y 513 de esta Ciudad, cuyas medidas y colindancias se precisan en los hechos de la demanda; por dos causas jurídicas fundamentales, --

"cuales son: haber construido de buena fe sobre del - mencionado terreno, un edificio de dos plantas y tres niveles con un área aproximada de seiscientos metros-cuadrados, con valor que será fijado pericialmente pero no es menor de veinte millones de pesos moneda nacional, generando para el edificador el derecho de -- compra por accesión; y, porque, le corresponde al actor el derecho del tanto para adquirir el citado terreno, por ser arrendatario del mismo y reunir los requisitos establecidos por la ley. b).- Otorgamiento por los demandados en su rebeldía por el Juzgado del conocimiento, del Contrato de Compra-Venta sobre del terreno mencionado con antelación, por el precio que se fije pericialmente durante el juicio, inscribiéndose el título ~~transmisor~~ de dominio en el Registro Público de la Propiedad de la Primera Cabecera Distrital del Estado y cancelándose el título de propiedad -- antecedente, en la parte correlativa, el cual es el -- inscrito bajo el número 105, Folio 109, Volumen 140, --




57
A.D. 172/83.

"Sección de la Propiedad de fecha 21 de Diciembre de
"1956, correspondiéndole también el número 1765.. c).
"En su caso, pago por los demandados del valor en nu
"merario equivalente al que le corresponde pericial-
"mente al edificio construido de buena fe, por el ac
"tor, en el terreno propiedad del demandado, calcula
"do conservadoramente en veinte millones de pesos mo
"neda nacional, más pago de daños y perjuicios impu-
"tables a los demandados cuyo monto y razón se de-
"muestren en el juicio y los gastos y costas judicia
"les".- d).- Declaración judicial de que el actor -
"se encuentra al corriente en el pago de las pensio-
"nes rentarias convenidas con los demandados, respec
"to del terreno que se menciona con anterioridad."

Fundó su demanda en los siguientes hechos:

"1.- El ahora demandante Antonio Quiroga -
"Escamilla ocupa un terreno perteneciente a los señ
"res Francisco Armendaiz Noriega, Eugenio, María - -
"Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega, desde Enero -
"de 1950, el cual tiene una área aproximada de ocho-
"cientos cincuenta metros treinta y cinco centímetros
"cuadrados, actualmente dando frente a la Calle Co-
"rregidora de esta Ciudad por donde ostenta el número
"519, 511-A y 513 de la misma Calle Corregidora y el
"número 925 de la Calle Escobedo Sur de esta Ciudad-
"en la inteligencia de que el terreno tiene forma --
"irregular y se describe como sigue: Se ubica den-
"tro de la manzana circundada por las calles de Co-
"rregidora, Escobedo, Morelos y Zaragoza, y mide por
"el lado Sur, dando frente a la Calle Corregidora --

A.D. 172/83.



"veinticinco metros veinticinco centímetros; por el -
"lado Oriente mide veintinueve metros por donde colinda
"da actualmente con un negocio denominado Restaurant-
"Regio; por el lado Norte en línea quebrada, mide en-
"el primer tramo, veinticuatro metros diez centíme---
"tros cuadrados y en el segundo tramo mide diez me---
"tros treinta y cinco centímetros cuadrados colindan-
"do en parte con el negocio denominado Restaurant Re-
"gio y en parte con el negocio denominado Casa Maldo-
"nado; por el lado Poniente en una línea quebrada mi-
"de en el primer tramo seis metros, en el segundo tra-
"mo seis metros y en el tercer tramo mide diecisiete-
"metros treinta y tres centímetros, colindando en par-
"te con la Calle Escobedo y en parte con un negocio -
"perteneciente al Sr. Maurilio Cárdenas. - Se ha ve-
"nido pagando renta al Sr. Francisco Armendaiz y copro-
"pietarios por el uso del terreno precitado y actualmen-
"te se le cubre una pensión rentaria de \$30,000.00 --
" (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por mes. Se acompa-
" ñan recibos originales que acreditan tales hechos. --
" Se han estado cubriendo puntualmente las rentas, pe-
" ro desde el mes de Julio de 1981, el arrendador en -
" forma maliciosa se ha rehusado a recibirlas, en cuya
" virtud se han consignado judicialmente para liberar-
" al inquilino. Se exhiben comprobantes documentales-
" de tales hechos. - II.- En agosto de 1977, el pro-
" pietario Sr. Francisco Armendaiz Noriega y copropie-
" tarios autorizaron expresamente y dieron su consenti-
" miento para que el ocupante del precitado terreno --
" construyera sobre del mismo un edificio de dos plan-



58

A.D. 172/83.

- 5 -

"tas y tres niveles cuyo costo asciende aproximadamen
"te a la cantidad de veinte millones de pesos moneda-
"nacional, según se demostrará durante el Juicio con-
"el avalúo pericial correspondiente. El edificio, de-
"moderna y magnífica construcción, está ocupado por -
"el demandante, operando diversos negocios comercia--
"les que le producen importantes ingresos y constitu-
"yen acreditadas fuentes de trabajo.- III.- Ahora --
"bien, como antes se expresa, los arrendadores habían
"venido recibiendo las rentas convenidas, por su Repre
"sentante el Sr. Francisco Armendaiz Noriega, última-
"mente de \$30,000.00 (TRENTA MIL PESOS 00/100 M.N) -
"mensuales, pero desde el mes de Julio del presente -
"año (1981), se ha ~~usado~~ a aceptarlas y han mani--
"festado que están vendiendo el inmueble (terreno y -
"edificio sub~~terráneo~~) a tercera persona, en cuya vir-
"tud se dará por concluido el arriendo y deberá deso-
"cuparse ~~el~~ edificio, sin mayor comentario. Empero,-
"es indiscutible que de acuerdo con la Ley, quien - -
"construye de buena fe en terreno ajeno, con expresa-
"autorización del dueño, confrontados alternativas ju
"rídicas, a saber: a).- Comprar el terreno en el pre
"cio que pericialmente se determine, consolidando así
"el dominio inmobiliario, con base en la accesión; o,
"que el dueño del inmueble le pague al edificador de-
"buena fe, el valor de lo construido que se determine-
"también por peritaje idóneo o pruebas legales sufi-
"cientes. Por otra parte, todo arrendatario que se -
"encuentre al corriente en el pago de sus rentas, que
"tenga más de cinco años de ocupación inquilinaria y-

"que haya realizado mejoras de importancia, tiene el
"derecho del tanto, para adquirir el inmueble arrenda
"do, frente a cualquier tercero oferente. Por consi-
"guiente en la especie, operan las hipótesis antes --
"mencionadas porque el ahora demandante, ha construi-
"do de buena fe el edificio en mención, cuyo valor es
"evidentemente superior al valor del terreno, y es --
"arrendatario con antigüedad mayor de cinco años, de-
"suerte que los propietarios del mismo se enriquece--
"rían ilegítimamente, si con la simplicidad que pre--
"tenden tienen el propósito de vender el bien raíz de
"que se trata, obteniendo provecho económico indebido
"y desalojar al ocupante quedándose con todo lo edifi-
"cado. Destaca en consecuencia la justicia que la --
"asiste al actor para que se dicte una sentencia ade-
"cuada y congruente con las prestaciones que reclama-
"y los hechos fundatorios de la demanda, incluyendo -
"el pago de daños y perjuicios que le sean imputables
"a los demandados, así como el otorgamiento de la ---
"compra-venta respectiva y las obligadas cancelacio--
"nes de los títulos correlativos, a virtud de la trans-
"misión del dominio. Entiende el actor que el título
"de propiedad del Sr. Francisco Armendaiz Noriega y -
"copropietarios se encuentra inscrito en el Registro-
"Público de la Propiedad bajo el número 105, folio --
"109, volumen 140, Sección de la Propiedad de fecha -
"21 de diciembre de 1956, correspondiéndole también -
"el número 1765. Por ende, se formula la presente de-
"manda, sobre los conceptos precisados en el prefacio
"de la misma".

Señaló los siguientes preceptos de derecho:

"1.- La competencia de ese H. Juzgado para-



59

"conocer del Juicio Ordinario Civil que se promueve;--
"deriva de los Artículos 91, 92, 99, 100, 111, 112 y--
"relativos del Código de Procedimientos Civiles del --
"Estado de Nuevo León. - 2.- El procedimiento a seguir
"en el presente caso, es el ordinario civil estatuido
"por los Artículos 638, 639, 640, 642, 643, 645 y de--
"más relativos del Código de Procedimientos Civiles.--
"3.- Sobre el fondo de la controversia tienen vigencia
"concreta los preceptos que sobre adquisición derecho del
"tanto del arrendatario, daños y perjuicios; inscrip--
"ción y cancelación de títulos en el Registro Público--
"de la Propiedad y demás conceptos expresados, se con--
"signan en los Artículos 790, 830, 894, 897, 1991, --
"1996, 1998, 2000, 2002, 2003, 2004, 2292, 2341, 2894,
"2902, 2921, 2924, 2925 y relativos del Código Civil --
"vigente en el Estado de Nuevo León en concordancia --
"con la Ley Reglamentaria del Registro Público de la --
"Propiedad. - 4.- Las costas del Juicio se reclaman --
"con fundamento en los Artículos 90, 91, 92, 93 y de--
"más relativos del Código de Procedimientos Civiles".

SEGUNDO.- Por ocurso presentado el veinte de
agosto de mil novecientos ochenta y uno Ricardo García
Treviño, apoderado legal de Francisco, Eugenio, Joa-
quín y María Crístina Armendaiz Noriega contestó la --
demanda manifestando lo siguiente:

"Es cierto parcialmente el primer punto de --
"hechos de la demanda, pues efectivamente el señor An-
"tonio Quiroga Escamilla estuvo ocupando, con el carác

"ter de arrendatario de mis representados, el inmueble que ahí se menciona, por el que estuvo pagando, por concepto de rentas, la cantidad de \$30,000.00 mensuales, en la inteligencia que con anterioridad estuvo pagando las siguientes cantidades por el mismo concepto:

"MES	AÑO	CANTIDAD
"Enero	1980	\$30,000.00
"Febrero	1980	\$30,000.00
"Marzo	1980	\$30,000.00
"Abril	1980	\$30,000.00
"Mayo	1980	\$30,000.00
"Enero	1979	\$19,000.00
"febrero	1979	\$19,000.00
"Marzo	1979	\$19,000.00
"Abril	1979	\$19,000.00
"Mayo	1979	\$19,000.00
"Junio	1979	\$19,000.00
"Julio	1979	\$19,000.00
"Agosto	1979	\$19,000.00
"Septiembre	1979	\$19,000.00
"Octubre	1979	\$19,000.00
"Noviembre	1979	\$19,000.00
"Diciembre	1979	\$19,000.00
"Enero	1978	\$19,000.00
"Febrero	1978	\$19,000.00
"Marzo	1978	\$19,000.00
"Abril	1978	\$19,000.00
"Mayo	1978	\$19,000.00
"Junio	1978	\$19,000.00
"Julio	1978	\$19,000.00
"Agosto	1978	\$19,000.00
"Septiembre	1978	\$19,000.00
"Octubre	1978	\$19,000.00
"Noviembre	1978	\$19,000.00
"Diciembre	1978	\$19,000.00
"Enero	1977	\$19,000.00
"Febrero	1977	\$19,000.00
"Marzo	1977	\$19,000.00
"Abril	1977	\$19,000.00
"Mayo	1977	\$19,000.00
"Junio	1977	\$19,000.00
"Julio	1977	\$19,000.00




60

"MES	AÑO	CANTIDAD
"Agosto	1977	\$19,000.00
"Septiembre	1977	\$19,000.00
"Octubre	1977	\$19,000.00
"Noviembre	1977	\$19,000.00
"Diciembre	1977	\$19,000.00
"Enero	1976	\$19,000.00
"Febrero	1976	\$19,000.00
"Marzo	1976	\$19,000.00
"Abril	1976	\$19,000.00
"Mayo	1976	\$19,000.00
"Junio	1976	\$19,000.00
"Julio	1976	\$19,000.00
"Agosto	1976	\$19,000.00
"Septiembre	1976	\$19,000.00
"Octubre	1976	\$19,000.00
"Noviembre	1976	\$19,000.00
"Diciembre	1976	\$19,000.00

[Handwritten signature]

"Expreso que es parcialmente cierto el se--
"gundo apartado de tal punto pues, a partir del mes -
"de Junio de 1980, por convenio verbal celebrado en--
"tre mi representante Francisco Armendaiz Noriega, és--
"te por sus propios derechos y a su vez como apodera--
"do de los copropietarios del inmueble, y el señor An--
"tonio Quiroga Escamilla, se dió por terminado volun--
"tariamente el contrato de arrendamiento que por es--
"crito tenían celebrado sobre dicho inmueble desde el
"1o. de Enero de 1980, siendo el caso de mencionar que
"desde el mes de junio del citado año de 1980, el se--
"ñor Quiroga Escamilla dejó de ocupar el aludido in--
"mueble y desde esa fecha lo ocupa, con el carácter -
"de arrendataria, la Empresa Organización AAA, --
"S.A., representada por el mismo señor Quiroga--
"Escamilla, con quien mis propios representados, --
"por conducto de Francisco Armendaiz Noriega - --
"celebraron contrato verbal de arrendamiento, como -
"se prueba con el escrito del señor Antonio Quiroga -





"Escamilla que se adjunta como prueba. Es falso que
"en el mes de Julio del año en curso mis representa-
"dos se hayan rehusado a recibir la renta, pues las-
"rentas que corresponden a la citada empresa se deja-
ron de pagar a los legítimos propietarios, ignorando
"si contra toda justificación se haya consignado ju-
"dicialmente, pues no se ha recibido por parte de la
"citada empresa la notificación que legalmente corres-
"ponde.- Para justificar lo que antecede exhibo des-
"de este momento la escritura de mandato que justifi-
"ca mi personalidad, el contrato de arrendamiento --
"por escrito celebrado entre mis representados y el-
"señor Quiroga Escamilla y la comunicación por escri-
"to de este último, dirigida al señor Francisco Ar-
"mendaiz Noriega, donde en principio reconoce que la
"Sociedad Organización AAA, S.A., es la inquilina del
"inmueble, por más que desesperadamente y contra de-
"recho, absurdamente pretenda aferrarse a la idea de
"que él tiene el carácter de arrendatario, pues la -
"realidad de hecho y de derecho implica lo contrario,
"tal como se demostrará hasta la evidencia en el cur-
"so del juicio. De todo ello se desprende que desde-
"aquella fecha, Junio de 1980, el señor Antonio Qui-
"roga Escamilla dejó de tener la calidad de arrenda-
"tario, y siendo así resulta improcedente la demanda
"que ahora promueve, no estando legitimado activamen-
"te, para reclamar los diversos conceptos que expre-
"sa en su escrito, oponiendo en contra de la misma la
"primera excepción de falta de acción.-2.Es cierto -




61

A.D. 172/83.

- 11 -

"que mi representado señor Francisco Armendaiz Noriega, autorizó al señor Antonio Quiroga Escamilla para que hiciera algunas mejoras, pero es el caso de haber saber a usted que el arrendamiento desde un principio no fue sobre un terreno, como maliciosa y temerariamente el actor pretende hacerlo aparecer, sino que se le dió en arrendamiento la finca dividida en varios locales con los números, 925 de la calle Escobedo y 511 A, 511 B y 513 de la calle Corregidora, de tal manera que lo que se le autorizó a hacer fue una remodelación de la finca ya existente, cuyas mejoras de ninguna manera ascendieron a la exagerada cantidad de \$20,000,000.00 como falsamente lo afirma, pues el mismo señor Antonio Quiroga Escamilla entregó al señor Francisco Armendaiz Noriega los diversos comprobantes relacionados con el costo de las mejoras, los que desde luego están muy por debajo de aquella cantidad. Aquí es el caso de hacer hincapié en que el actor ya no ocupa el inmueble de referencia desde el ya mencionado mes de Junio de 1980 al haber dejado de tener el carácter de inquilino, pues desde esa fecha la arrendataria es la Empresa antes mencionada.- Tanto por esa circunstancia, falta la legitimación activa, como por el hecho de que si bien el arrendador autorizó que se hicieran las mejoras, no se obligó a pagarlas, el demandante carece de derecho para reclamar el pago del valor que le corresponda a tales mejoras, independientemente de que las mismas fueron hechas habida cuenta del bajo precio que se convino por concepto de renta, que estuvo pagando el-






"señor Antonio Quiroga Escamilla desde esa fecha hasta
"el mes de Mayo de 1980, por lo que debe estimarse, --
"además, que quedó suficientemente compensada la inver^o
"sión que realizó y que, desde luego, no reclamó cuan-
"do dejó de tener el carácter de inquilino, o sea en -
"Junio de 1980, y ahora, pretendiendo tener tal carác-
"ter injustificadamente promueve su demanda, por cuyas
"razones también opongo la diversa excepción de falta-
"de acción.- Por lo que se refiere al tercer punto de
"hechos de la demanda, me permito poner en su conoci-
"miento lo siguiente: - Es cierto que el actor estuvo pa-
"gando diversas rentas desde la fecha en que original-
"mente ocupó el inmueble, que lo fue aproximadamente en
"el año de 1971, cuyas rentas fueron modificadas periód-
"icamente por convenio de las partes hasta el mes de --
"Diciembre de 1979, pues el 1o. de Enero de 1980 mis re-
"presentados celebraron con el señor Antonio Quiroga --
"Escamilla un nuevo contrato de arrendamiento por el --
"que él pagaría \$30,000.00 por concepto de renta, la --
"que pagó hasta el mes de Mayo de ese año, fecha en que
"convino con mis representados, por conducto del señor-
"Francisco Armendaiz Noriega, en dar por terminado el -
"citado contrato, dando su conformidad también en que -
"a partir del mes de Junio de ese mismo año el arrenda-
"miento se celebrara con Organización - -
"AAA, S.A. (con Registro Federal de Contribuyentes - -
"# OAA-790810-001) ésta como arrendataria, representa-
"da por el mismo señor Antonio Quiroga Escamilla, cuyo
"contrato fue verbal pero que se demuestra por el hecho



62


"de que los recibos de renta se han estado expidiendo
"a favor de esa sociedad y han sido exhibidos por el
"propio señor Quiroga Escamilla. Resulta falso que -
"la parte arrendadora se haya rehusado a aceptar la -
"renta, debiendo decir a usted que la arrendadora ig-
"nora si la renta del mes de Julio y Agosto de este -
"año haya sido o no consignada judicialmente, pues --
"como antes lo digo no ha recibido notificación sobre
"el particular. En cuanto a la renta del inmueble de
"bo advertir que mis representados como propietarios-
"tienen legalmente el derecho de disposición y que --
"incluso pueden venderlo a la persona que mejor les -
"convenga, sin que el actor pueda legítimamente invocar
"y sostener el pretendido derecho del tanto. Esto --
"último por las siguientes razones: primero, porque -
"dejó de tener el carácter de inquilino desde el mes-
"de Junio de 1980, y segundo, porque aún en el su-
"puesto caso de que tuviera tal carácter hasta la fe-
"cha, resulta evidente y manifiesto que renunció a --
"tal derecho en el contrato celebrado por escrito, --
"cuya renuncia es permitida por el artículo sexto del
"Código Civil. Desde luego es el caso también de ad-
"vertir que Organización AAA, S.A., tampoco tiene el-
"derecho del tanto, dado que no ha hecho mejoras, ni-
"su carácter de arrendataria tiene la antigüedad es-
"tablecida por la ley. Resulta gratuita, sin funda-
"mento y no podrá demostrarse la afirmación del actor



"en el sentido de que el arrendamiento se dará por -
"concluido y deberá desocuparse el edificio, sin ma-
"yor comentario, puesto que en caso de venta del --
"inmueble arrendado, el arrendamiento subsiste en --
"los términos del contrato respectivo de conformidad
"con el artículo 2303 del Código Civil, teniendo el-
"inquilino los demás derechos establecidos por la --
"propia Ley. En relación con el mismo punto, contra-
"riamente a como lo estima y sostiene el actor, por-
"mi parte afirmo que el demandante no tiene derecho a
"las dos alternativas jurídicas que expresa en su de-
"manda. En efecto, no se da en la especie la situa-
"ción de la accesión, y, por lo mismo, no se dan los
"supuestos de los artículos 894 y 897 del Código Ci-
"vil, ya que el conflicto se encuentra regulado, da-
"do el arrendamiento, por los artículos 2317 y 2318-
"del mismo Código, y como, por otra parte, no se pre-
"sentan lo supuestos de las fracciones II y III del-
"citado artículo 2317, la decisión del problema jurí-
"dico queda comprendida tan sólo en la fracción I de
"ese artículo. Siendo así y como mis representados-
"no se obligaron a pagar las mejoras que hizo el ac-
"tor, quien además en los diversos contratos que cele-
"bró sobre el arrendamiento de dichas fincas, se obligó
"a no cobrar a la arrendadora por las mejoras que hi-
"ciere a las fincas, carece de derecho el demandante-
"para reclamar su pago. No se actualizan las hipóte-
"sis que menciona el actor, y aun cuando es cierto --
"que hizo algunas mejoras en el inmueble, las que de-



ninguna manera tienen el valor que él arbitrariamente les asigna, reitero que carece de derecho para reclamar el pago de las mismas, por la ya repetida razón de que mis representados no se obligaron a pagar las, además de que el propio actor dejó de tener el carácter de inquilino desde la fecha que antes se indica y la arrendataria es desde aquella fecha la multiplicada persona moral. Es falso que mis representados se hayan enriquecido ilegítimamente, pues por un lado, se convino contractualmente en que las mejoras que hiciere el inquilino quedarían en beneficio del inmueble, lo que se pactó al tomar en cuenta la baja renta convenida durante el tiempo que estuvo ocupando el inmueble arrendado, siendo fácil demostrar pericialmente que la renta justa durante tal período era muy superior a la convenida. Por otra parte, debo mencionar que el actor carece de derecho para adquirir la propiedad del inmueble, y que resulta indelegable su pretensión de que se le otorgue por el juzgado el contrato de compra venta respectivo, para lo cual basta considerar que ya no es inquilino de la finca y que no existe disposición legal que me obligue a venderle en las condiciones que prevalecen en el caso que se plantea. Consecuentemente, opongo la diversa excepción de falta de acción y carencia de derecho del actor, que hago consistir en las diversas circunstancias antes anotadas. Es falso que se hayan causado al actor daños y perjuicios y menos que sean imputados a mis representados. Por último, es absurda y hasta ridícula la pretensión sobre declaración



"judicial de encontrarse al corriente en el pago de
"rentas, pues reiterando lo que antes digo, desde el
"mes de Junio de 1980 el señor Antonio Quiroga Esca-
"milla dejó de tener el carácter de arrendatario. --
"Por lo que se refiere al capítulo de derecho, estan-
"do de acuerdo en la competencia de ese juzgado y en
"el procedimiento a seguir en este juicio, manifies-
"to a usted que no resultan aplicables en beneficio-
"del actor las disposiciones legales que invoca en --
"cuanto al fondo de la controversia."

TERCERO.- Seguido el juicio en todas sus--
partes, el Juez Primero de lo Civil de Monterrey, --
Nuevo León, dictó sentencia el diez de marzo de mil-
novecientos ochenta y dos, misma que concluyó con --
los siguientes puntos resolutivos:

"PRIMERO:- Se declara que la parte demanda
"da no comprobó los hechos constitutivos de su acción,
"en consecuencia: SEGUNDO:- Se declara improcedente
"el presente Juicio Ordinario Civil promovido por el
"señor Antonio Quiroga Escamilla en contra del señor
"Francisco Armendaiz Noriega, por su propio derecho-
"y como representante de los señores Eugenio, María-
"Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega. TERCERO:- Se
"absuelve a la parte demandada de todas y cada una de
"las reclamaciones formuladas en su contra por la par-
"te accionante.- CUARTO: Se condena a la parte deman-
"dante a liquidar a la parte demandada los gastos y -
"costas que hubiese anticipado con motivo de su inter-
"vención en este procedimiento judicial.- QUINTO:- --
"Notifíquese personalmente".




CUARTO: Inconformes tanto el actor como --
los demandados interpusieron recurso de apelación, el
cual fue sustanciado por la Primera Sala del Tribunal
Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, quien-
dictó sentencia el veintiuno de octubre de mil nove--
cientos ochenta y dos, resolviendo lo siguiente:

"PRIMERO:- Son fundados los agravios y se --
"declara procedente el recurso de apelación hecho va-
"ler por el señor Antonio Quiroga Escamilla y es in--
"fundado el agravio e improcedente el recurso de ape-
"lación hecho valer por el Abogado y Contador Público
"Ricardo García Treviño ² contra de la sentencia de --
"fecha 10-diez de Marzo de 1982-mil novecientos ochen-
"ta y dos pronunciada por el C. Juez Primero de lo --
"Civil de esta Primer Distrito Judicial con residencia
"en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nue-
"vo León, dentro del Juicio Ordinario Civil promovido
"por Francisco Armendaiz Noriega y Hermanos, el cual-
"se siguió en el expediente número VIII-1435/81, y --
"del que derivó el presente toa de apelación en defi-
"nitiva número 106/82.- SEGUNDO:- Se revoca la sen-
"tencia a que hace mención el anterior punto resoluti-
"vo y se declaran procedentes las acciones hechas va-
"ler por el señor Antonio Quiroga Escamilla y por lo-
"tanto se condena a los señores Francisco Armendaiz -
"Noriega por sí y como representante de sus hermanos-
"Eugenio, María Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega,
"a pagar al mencionado actor la cantidad de \$15.158,250.
" ---00 (QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL



TERCERA SALA

A.D. 172/83



"DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100M.N.) como valor de
"la nueva construcción, que edificó en el terreno de -
"los demandados y de acuerdo al criterio pericial obte
"nido en autos e igualmente se condena a los demanda--
"dos al pago de daños y perjuicios que resulten y se -
"prueben en el correspondiente incidente de ejecución.
"Se declara que el actor se encuentra al corriente en-
"el pago de las pensiones rentarias convenidas con los
"demandados por obrar en esta Salas las consignaciones
"judiciales correspondientes y se condena a los mencio,
"nados demandados al pago de gastos y costas origina--
"dos en ambas instancias en favor de su contraparte.--
"TERCERO:- Notifíquese personalmente".

QUINTO:- Por escrito presentado ante la --
propia autoridad responsable el veintiséis de noviem-
bre de mil novecientos ochenta y dos, Ricardo García Tre-
viño, apoderado de Francisco, Eugenio, Joaquín y María-
Cristina Armendaiz Noriega, presentó demanda de amparo -
en contra de la sentencia de segunda instancia antes --
citada.

La Sala responsable rindió su informe justifi-
cado reproduciendo las razones expresadas en el acto re-
clamado, mediante oficio recibido el veintiuno de di--
ciembre de mil novecientos ochenta y dos.

Por acuerdo de nueve de febrero de mil nove--
cientos ochenta y tres, el Presidente de esta Tercera Sa-
la de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, admitió
la demanda de amparo y ordenó notificarla al Procurador
General de la República, remitiéndole, para tal efecto, -
copia autorizada de la demanda.

Por auto de once de mayo de mil novecientos-
ochenta y tres, se ordenó turnar el expediente al Minis



tro Mariano Azuela Gúitrón para que formulara el pro
yecto de resolución.

Por diverso acuerdo de veintiuno de noviem
bre de mil novecientos ochenta y tres se ordenó agre
gar a los autos el escrito presentado por el apoderado
do de los quejosos el once de octubre del mismo año,
en el que solicitó se dictara sentencia en el juicio
de amparo.

El dieciséis de noviembre de mil novecientos
ochenta y tres, la Sala acordó que el presente juicio
de amparo fuera resuelto junto con el amparo directo
699/83, a fin de evitar la posibilidad de que
se dicten resoluciones contradictorias, en virtud de
que ambos juicios se encuentran relacionados por reclamarse
la misma sentencia.

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

PRIMERO. Esta Tercera Sala de la Suprema-
Corte de Justicia de la Nación es competente para co
nocer y resolver el presente juicio de amparo de con
formidad con lo dispuesto en los artículos 107, frac
ción V, inciso c), de la Constitución Política de los
Estados Unidos Mexicanos, 44, 46, 158 y 163 de la Ley
de Amparo y 26, fracción III, inciso c), de la Ley Organica
del Poder Judicial de la Federación, en virtud
de que se trata de un juicio de amparo directo promovido
en contra de una sentencia dictada en apelaciónen
un juicio ordinario civil en el que el interés del
negocio excede de la cantidad de tres millones trescientos
veintiún mil quinientos pesos, es decir, de veinticinco
veces el salario mínimo anual vigente en el
Distrito Federal en noviembre de mil novecientos ochenta
y dos que fue la fecha de interposición de la deman
da de amparo, según se advierte del resultando primero
del presente fallo. en el que se especifica el mon
to de lo controvertido, que con

A.D. 172/83.

tinua siendo el mismo en este juicio constitucional.

SEGUNDO:- La existencia del acto reclamado -
quedó acreditada con el informe justificado rendido --
por la autoridad señalada como responsable y con los au-
tos de ambas instancias que remitió, encontrándose el-
fallo reclamado en el toca relativo a la segunda de--
ellas.

Respecto al acto de ejecución que se reclama
del Juez Primero de lo Civil de Monterrey, Nuevo León,
éste se tiene por cierto en virtud de que tendrá que -
proceder a la ejecución de la sentencia reclamada de -
conformidad con los límites de su competencia.

TERCERO:- Las consideraciones en que se sus-
tenta la sentencia reclamada son:

"TERCERO: Para el efecto de resolver sobre-
"los agravios que hacen valer respectivamente los se--
"ñores Antonio Quiroga Escamilla y el Abogado y Conta-
"dor Público Ricardo García Treviño, el suscrito Ma--
"gistrado por razón de método procede a estudiar en -
"primer término los motivos de inconformidad de la
"parte demandante para posteriormente resolver sobre
"los que hace valer la parte demandada y hecho ---
"el estudio de los argumentos que se enderezan con-
"tra el fallo de primer grado y en relación a la-
"alegada violación de los artículos 223, del 360 -
"al 388, 400, 402, 403, 405 y relativos del Código --
"Procesal Civil del Estado, así como de los ar--
"tículos 1996, 1998, 2000, 2002, 2003, 2004, 2292,-
"2341, 2894, 2902, 2921, 2924, 2925 y relativos del-
"Código Civil del Estado, se determina que es proce-
"dente este primer agravio porque del análisis de --
"la demanda presentada por el señor Quiroga Escami--




"lla se observa que en el inciso "c" de los conceptos
"o pretensiones se reclamó por el accionante "el pago
"por los demandados del valor numerario equivalente al
"que le corresponde pericialmente al edificio construí
"do de buena fe por el actor en el terreno propiedad -
"del demandado, calculado conservadoramente en - - - -
"\$20,000,000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.),
"más el pago de daños y perjuicios imputables a los de-
"mandados, cuyo monto y razón se demuestren en el jui-
"cio y los gastos y costas judiciales", reclamándose -
"además en el inciso "d" lo siguiente: "Declaración --
"judicial de que el actor se encuentra al corriente en
"el pago de las pensiones rentarias convenidas con los
"demandados, respecto del terreno que se menciona con-
"anterioridad", y de lo actuado se desprende que los -
"demandados al contestar la demanda por conducto de su
"Apoderado Jurídico reconocen que el señor Quiroga Es-
"camilla estuvo ocupando como arrendatario el inmueble
"que describe en su demanda hasta el mes de Julio de -
"1980 mil novecientos ochenta en que entró a ocupar el
"inmueble con el carácter de inquilina la empresa deno-
"minada AAA, S.A. alegando también desconocimiento de-
"las consignaciones judiciales de rentas. A este res-
"pecto el A- Quo determinó al momento de analizar la--
"excepción hecha valer por los demandados, consistente
"en la falta de acción por haberse novado y subsituído
"el contrato de arrendamiento de fecha primero de Ene-
"ro de 1980- mil novecientos ochenta por uno verbal en
"tre los demandados y la Organización AAA, S.A., dese-
"charla estimando atinadamente que conforme al artículo

"2109 del Código Civil en vigor, la novación no se -
"presume, sino que debe constar expresamente, lo que
"no acontece en el presente caso, como tampoco se --
"aprecia que se haya substituido una obligación nue-
"va a la antigua y además el anexo número 6-seis que
"acompañó el actor a su demanda consistente en una -
"comunicación dirigida al señor Francisco Armendaiz-
"Noriega por el señor Quiroga Escamilla en la que le-
"hace saber, que si bien es cierto que la Organiza--
"ción AAA, S.A., convino en cubrir las rentas de la-
"finca, ello en nada modifica el contrato de arrenda-
"miento existente desde hace más de diez años, docu-
"mental anterior que a mayor abundamiento demuestra-
"que no ha variado la relación inquilinaria por la -
"circunstancia de que la sociedad mencionada haya cu-
"bierto algunas de las pensiones rentarias y se hayan
"extendido a su nombre recibos de renta, habiendo re-
"conocido el señor Francisco Armendaiz Noriega como-
"auténticos los recibos que se le presentaron al mo-
"mento de desahogar la prueba confesional (foja 83 -
"vuelta), documentales las anteriores que tienen ple-
"no valor probatorio al tenor de los artículos 297 y
"372 del Código Procesal Civil, reafirmandose así la
"existencia del arrendamiento sobre el inmueble mon-
"cionado por el actor por lo menos desde 1974- mil -
"novecientos setenta y cuatro hasta la celebración del
"nuevo contrato de fecha primero de Enero de 1980- -
"mil novecientos ochenta, que fue posterior a la con-
"tribución cuyo pago se reclama y por lo tanto el --



"contrato vigente resulta ser el de 15-quince de --
"Enevo de 1971-mil novecientos setenta y uno, dado--
"que según se aprecia de la autorización dirigida --
"por el demandado Francisco Armendaiz Noriega al se--
"ñor Quiroga Escamilla para construir y llevar a ca--
"ba el proyecto que previamente le había presenta--
"do, esta obra se realizó con posterioridad al 16--
"dieciséis de Agosto de 1977-mil novecientos seten--
"ta y siete, en que está fechada la autorización re--
"ferida que obra como anexo número 1-uno a la deman--
"da en foto-copia debidamente notariada y que tiene.
"pleno valor al tenor de los artículos 297 y 372 --
"del Código Procesal vigente en el Estado. --
"Ahora bien, por lo que respecta a la reclamación --
"contenida en el punto "c" de la demanda respecto --
"al pago del edificio construido de buena fe por el--
"demandante sobre el terreno de los demandados, se--
"observa que existe reconocimiento de éstos últimos
"acerca de su construcción, aunque se alega que en-re
"realidad se trata de mejoras que de ninguna manera
"ascienden a la cantidad que reclama el demandante--
"y que fueron autorizadas por los propios demanda--
"dos, como se desprende del punto 2-dos de la contes--
"tación a la demanda visible en la foja 15-quince del ex
"expediente, argumentándose por el ahora apelante se--
"ñor Quiroga Escamilla que no se trata de simples --
"mejoras sino de una nueva construcción, lo que se --
"corroborra en primer término con el permiso extendi--
"do por la Dirección de Obras Públicas Municipales --
"a nombre del señor Eugenio Armendaiz Noriega y her-




"manos, con dirección en Corregidora 519 de esta Ciudad, referente a una construcción de 600-seiscientos metros cuadrados, con pisos de mosaico y techos de concreto y que aparece como anexo número 3-tres de la demanda, como también obra la carta antes descrita consistente en la autorización dada por el señor Francisco Armendaiz Noriega para que construyera sobre la finca arrendada de acuerdo con el proyecto presentado, debiéndose relacionar estas probanzas con las testimoniales de los señores César Montemayor González y Samuel Scott Holohlavsky, quienes coincidieron al declarar que el señor Quiroga Escamilla ocupa el inmueble perteneciente a los señores Armendaiz Noriega desde hace 10- diez años, inmueble en el que había locales diversos y que posteriormente el mencionado señor Quiroga Escamilla derrumbó lo que existía e hizo un edificio nuevo de varios niveles donde actualmente existe un Restaurant y bar, oficinas, bodega y cuarto frío y en la parte alta un club nocturno (respuestas a las preguntas séptima directa y novena directa, y visibles en las fojas 96 a 98 de autos) dichas pruebas documental y testimonial tienen pleno valor en los términos de los artículos 297, 373, 330 y 331 del Código Adjetivo de la Materia y se relacionan con la inspección ocular hecha por el Juzgado del conocimiento en la que se dió fe de que el edificio cuyo pago se reclama está construido con muros y techos de concreto, consta de tres niveles, pisos de mosaico y cerámica con acabados de primera y adornos de madera apreciándose detalles arquitectónicos que --



68

"pueden determinarse lujosos, teniendo esta prueba --
"pleno valor de acuerdo con el artículo 377 del Códig--
"go Procesal Civil, a mayor abundamiento se complemen--
"tó con una serie de fotografías que ilustran la mate--
"ria de reconocimiento. Con las pruebas de referen--
"cia, esta Sala considera que se ha demostrado el de--
"recho del demandante en lo que se refiere a la acción
"civil para que se le pague el valor de la construc--
"ción realizada de buena fe, con base en lo dispuesto
"en los artículos 897, 902, 1999, 2000, 2002, 2003, -
"2004 y demás relativos del Código Civil del Estado,-
"principalmente por que contrariamente a la aprecia--
"ción del A-Quo, quien estimó que la construcción era
"una mejora y que por haber renunciado el inquilino a
"reclamarlas, era improcedente su demanda, soslayando--
"así la circunstancia y el criterio establecido por -
"la Suprema Corte de Justicia de la Nación que ha di--
"ferenciado el concepto de mejora como un añadido o -
"agregado a lo ya existente, mientras que la construc--
"ción nueva implica una entidad material diversa o --
"unidad física independiente, tal y como sucede en el--
"caso a estudio en que los testigos son acordes en --
"que se derumbó lo construido con anterioridad para -
"hacer el nuevo edificio, resultando entonces aplica--
"bles las reglas del instituto de la accesión, por ha--
"berse probado que el constructor actuó de buena fé -
"al obtener el consentimiento o autorización por es--
"crito de los propietarios del inmueble, quienes en -
"consecuencia y de conformidad con los dispositivos -



"antes mencionados deben resarcir al edificador del-
"costo de la obra ante la imposibilidad de cumplir -
"con lo dispuesto por el artículo 897 del Código Ci-
"vil, máxime que han vendido a un tercero de buena--
"fe el terreno y la finca cuyo pago se reclama. En-
"apoyo a este punto de vista cabe citar las siguien-
"tes ejecutorias que cond. nsan el criterio asentado-
"por el máximo Tribunal del País acerca de la dife-
"rencia entre mejoras y nuevas construcciones y que-
"son visibles en las páginas 330 y 408 de la Compila-
"ción Alfabética del Semanario Judicial de la Federa-
"ción, Sexta Epoca, Cuarta Parte, de las ejecutorias
"de la Tercera Sala correspondiente a los volúmenes-
"I al CVIII, publicadas por Ocampo Editores y que a-
"la letra dice: "ARRENDAMIENTO, LAS MEJORAS Y LAS -
"NUEVAS CONSTRUCCIONES EN EL INMUEBLE OBJETO DEL, NO
"PUEDEN CONSIDERARSE COMO UNA MISMA COSA.- Las cons-
"trucciones llevadas a cabo por el arrendatario y --
"que constituyan nuevas unidades con individualidad-
"que no existían en el predio, no pueden conceptuar-
"se como mejoras, las cuales son aditamentos, adornos
"o embellecimiento de la cosa que se recibe en arren-
"damiento. Por tal motivo, no existe contravención-
"al contrato cuando el inquilino realiza aquéllas, aun
"cuando exista prohibición de no efectuar éstas sin
"consentimiento expreso por escrito del arrendador,-
"si además éste se dio cuenta de su construcción sin-
"presentar oposición". Amparo directo 2253/57. Otto-
"Lincoln Hubp.- 7 de enero de 1959.-5 votos.- Semana-
"rio Judicial de la Federación.- Sexta Epoca.- Cuarta



"Parte.- Vol. XIX.- Pág. 37.- Ponente: José López

"Lira.-"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. MEJO

"RAS HECHAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO.- De los --

"términos del artículo 2423 del Código Civil, se-

"concluye que el arrendador está obligado a pagar

"las mejoras realizadas en el inmueble que se da en

"arrendamiento por término indefinido, pero aquí--

"dando sólo el importe de los gastos hechos, o sea

"el valor de las erogaciones que en su oportunidad

"hizo el arrendatario, y no el valor de las mejo--

"ras al momento en que el arrendador dé por termi-

"nado el contrato. Lo que el legislador quiso fue -

"compensar al arrendatario del valor de la inver--

"sión que hace en el predio arrendado, cuando el -

"tiempo durante el cual disfrute del inmueble no -

"sea suficiente para permitirle resarcirse de su--

"importe." Amparo Directo 1552/61.- Ferrocarril -

"del Pacífico, S.A. de C.V.- 31 de agosto de 1962.-

"5 votos.- Semanario Judicial de la Federación.- -

"Sala Epoca.- Cuarta Parte.- Vol. LXII.- Pág. 66.-

"Ponente: José Castro Estrada.- - - En consecuencia

"y contrariamente a lo resuelto por el Juez de pri-

"mer grado, esta Sala resuelve que en el caso que -

"nos ocupa no se trata de simples mejoras, sino de-

"una nueva construcción autorizada por los propios-


"propietarios del terreno quienes en consecuencia -

"deben de pagar el costo de ella, máxime que como se

"desprende del contrato de compra-venta de inmueble

"con reserva de dominio visible en las páginas 160-





"ciento sesenta a 179--ciento setenta y nueve de autos
"los señores Armendaiz vendieron la propiedad incluyen
"do en ella la nueva edificación a un tercero, obte--
"niendo con ello un lucro a costa del edificador, quien
"debe ser resarcido por haber construido de buena fe,
"estando los demandados obligados además al pago de--
"daños y perjuicios por haber vendido el inmueble vio
"lando el derecho del tanto del arrendatario, quien -
"tiene más de cinco años de ocupar el inmueble y estar
"al corriente en el pago de las rentas, como se des--
"prende de las consignaciones judiciales realizadas -
"ante esta propia Sala en favor de los señores Armen-
"daiz, teniendo su base legal todo lo anterior en lo-
"dispuesto por el artículo 2199 del Código Civil del-
"Estado y a mayor abundamiento cuando que el contrato
"de compra-venta referido no fue objetado ni redargüi
"do de falso por lo que merece pleno valor probatorio,
"por lo que se ha demostrado la procedencia tanto de-
"la acción sobre pago de la nueva construcción como -
"de la correspondiente a los daños y perjuicios por-
"no haberse respetado el derecho del tanto del inquilino,
"debiendo este concepto precisarse en las diligencias de ejecución a fin de que se establezca su -
"cuantía. Pasando ahora al punto relativo a establecer el valor de la mencionada nueva construcción y -
"analizando los dictámenes periciales que obran aportados en el expediente y que fueron rendidos tanto -
"por el perito del actor como por el de la parte demandada y un perito tercero en discordia nombrado por el Juzgado del conocimiento y ante la diferencia tan



"notoria que se observa en sus respectivos dictámenes pues mientras que el perito de los demandados Ingeniero Miguel Osuna Treviño totaliza el valor de la edificación en \$4.812,512.00 (CUATRO MILLONES - OCHOCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS 00/100 - M.N.) (foja 121), el perito de la parte actora - - Arq. Rogelio Gutiérrez González le asigna un valor de \$21.0000.000.00 (VEINTIUN MILLONES DE PESOS - - 00/100 M.N.) (foja 110) y el perito tercero en discordia nombrado por el Juez del conocimiento Licenciado Genaro Salinas Ruiz, quien desglosa tanto el valor del terreno como el de la construcción, terminado por valorizar esta última al momento de su realización en la cantidad de \$15.158,200.00 (QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) (foja 156) lo que es concluyente y terminante para esta Sala de que éste es el valor que deben cubrir los demandados al edificador sobre todo tomando en cuenta que el contrato de compra-venta del referido inmueble fue por la cantidad de \$28.741,250.00 (VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) (foja 162) lo que evidencia el lucro obtenido por los propietarios del terreno al haberlo vendido incluyendo la nueva construcción, teniendo los dictámenes periciales que han servido de base para establecer el valor de la edificación plena fuerza legal en los términos del artículo 379 en relación con el 287 fracción III del Código Procesal Civil, -





"quedando así demostrados los hechos y las acciones
"que hizo valer el demandante en los términos ya es
"tablecidos, como consecuencia de haberse probado el
"fenómeno de la accesión al haber autorizado y per-
"mitido los demandados que el actor levantara de --
"buena fe una nueva construcción en su terreno y --
"además por haber inobservado el derecho que esta--
"blece en favor del inquilino el artículo 2341 del-
"Código Civil del Estado, por tener más de cinco -
"años ocupándolo, habiéndolo modificado e incremen-
"tado su valor notoriamente, así como estar al corrien-
"te en el pago de las rentas, por lo que es de revo-
"carse y se revoca el fallo de Primer Grado para --
"condenar a los demandados señores Armendaiz Noriega
"a pagar al actor la cantidad ya señalada, que com-
"pensa al constructor de la inversión realizada, al-
"momento de efectuar la edificación y se condena igual-
"mente a los señores Armendaiz Noriega al pago de los
"daños y perjuicios cuyo monto deberá establecerse -
"en el respectivo incidente de ejecución. Se condena
"igualmente a los demandados al pago de los gastos -
"y costas originados en ambas instancias al haber --
"sido condenados en absoluta conformidad con la re-
"clamación formulada en su contra, de conformidad con
"lo dispuesto por los artículos 91 y 93 del Código--
"Procesal Civil vigente en el Estado. -- Por lo que--
"hace al único agravio que hizo valer el Abogado y -
"Contador Público Ricardo García Treviño en relación-
"con el punto quinto de los considerandos de la sen-
"tencia de primer grado, el suscrito Magistrado de--




A.D. 172/83.

termina que no existe violación que reparar pues es correcta la invocación del artículo 2109 del Código Civil que de manera clara y terminante señala que - la novación nunca se presume, sino que debe constar - expresamente y además porque ya quedó establecido - al analizar el agravio de la contraparte que en el presente caso no existe una obligación nueva que sustituya a la antigua en lo que se refiere al contrato de arrendamiento, sin que constituya una alteración substancial la circunstancia de que algunas de las mensualidades rentarias hayan sido cubiertas -- por la Organización AAA S.A., dado que además el inquilino comunicó a los arrendadores que tal evento no modificaba su calidad de arrendatario, como - puede verse del anexo número 6-seis, por lo que sin mayores consideraciones es desecharse y se desecha por improcedente el único agravio hecho valer - por el Abogado Jurídico de los demandados".

CUARTO: Los quejosos hacen valer los siguientes conceptos de violación:

"PRIMERO.- La sentencia definitiva en grado de apelación dictada el 21 de Octubre de 1982 por el C. Magistrado de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, en el Juicio Ordinario Civil promovido por Antonio Quiroga Escamilla contra Francisco, Eugenio, María Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega, al revocar la sentencia definitiva que había dictado el 10 de Marzo de 1982 el C. Juez Primero de lo Civil en Monterrey, N.L. y declarar fundados los agravios que en apelación hizo

A.D. 172/83.

 "valer Antonio Quiroga Escamilla e infundados los --
"Agravios de los demandados, decretando el Magistra-
"do responsable procedentes las acciones hechas -
"valen por Antonio Quiroga Escamilla, condenado a --
"Francisco, Eugenio, María Cristina y Joaquín Armen-
"daiz Noriega a pagar al mencionado Antonio Quiroga-
"Escamilla la cantidad de \$15'158,250 (QUINCE MILLO-
"NES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUEN-
"TA PESOS 00/100 M.N.) como valor de la nueva cons--
"trucción que edificó en el terreno de los demanda--
"dos de acuerdo con criterio pericial obtenido en --
"autos, condenando además a los señores Armendaiz --
"Noriega a pagar al actor daños y perjuicios que re-
"sulten y se prueben en el incidente de ejecución de-
"sentencia, sosteniendo además dicho Magistrado res-
"ponsable que Antonio Quiroga Escamilla se encuentra
"al corriente en el pago de las pensiones rentarias-
"convenidas con los demandados, según antijurídicos-
"argumentos del Magistrado de la Primera Sala del Tri-
"bunal Superior de Justicia de Nuevo León contenidos
"en los resolutivos primero y segundo, y consideran-
"do Tercero de la susodicha sentencia definitiva en-
"grado de apelación, vulneran en perjuicio de FRAN-
"CISCO, EUGENIO, MARIA CRISTINA, Y JOAQUIN ARMENDAIZ
"NORIEGA los artículos 14 y 16 constitucionales, 897,
"902, 1998, 2002, 2003, 2004, 2199, 2292, 2293, 2300,
"del Código Civil de Nuevo León, omite aplicar el ar-
"tículo 6o. del Código Civil de Nuevo León, no hace--
"una correcta interpretación ni aplicación del artícu-
"lo 2317 del Código Civil de Nuevo León e infringe ade




72

A.D. 172/83.

"más los artículos 223, 290, 297, 360, 372, 373 del-
"Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, ha-
"ce inexacta e indebida aplicación del artículo 2341
"del Código Civil referido, pues contrariamente a lo
"aseverado por el C. Magistrado de la Primera Sala -
"del Tribunal Superior de Justicia señalado como --
"responsable, debió declararse la improcedencia de -
"las acciones hechas valer por el demandante Antonio
"Quiroga Escamilla y absolverse a los demandados Fran-
"cisco, Eugenio, María Cristina y Joaquín Armendaiz -
"Noriega, por no estar comprobados los elementos cons-
"titutivos de las acciones ejercitadas, al no haberlo
"entendido así el Magistrado responsable, causó esta-
"violación de garantías, porque la lesión jurídica y-
"violación de garantías causadas en el ilegal y anti-
"jurídico fallo sentencia definitiva en grado de ape-
"lación, son evidentes al alterarse por el Magistrado-
"responsable los términos de la litis, no apreciarse--
"en legal forma las documentales contratos de arrendam-
"iento allegados al sumario, ni otorgárseles un co--
"rrecto valor probatorio a los recibos de renta exhi-
"bidos por el mismo actor ni a la comunicación del actor
"de fecha 10 de abril de 1981, ni al escrito de los --
"señores Armendaiz de Agosto 16 de 1977, ni a las conf-
"esionales por posiciones absueltas. - A:) El Magis-
"trado Responsable tergiversa los hechos enjuiciados -
"en materia del debate e incurre en grave petición de
"principio al tener por acreditada la situación jurídi-
"ca de sucesión en favor del inquilino para reclamar -
"el valor de una construcción a pesar de estar exclui-

A.D. 172/83.




"da tal situación jurídica de adquisición por las nor-
"mas especiales reguladoras del arrendamiento, por-
"tratarse de una remodelación o mejora lo que el --
"Magistrado responsable denomina como nueva construc-
"ción, ya que el objeto del arrendamiento nunca fué
"un terreno como gratuitamente lo sostiene el Magis-
"trado responsable en su aberrante sentencia, sino-
"que, el objeto indirecto del arrendamiento siempre
"fueron unas fincas mejoradas a virtud de remodela-
"ción o reconstrucción, destinadas a uso comercial.
"La variación de la forma de la cosa (sic. fincas)-
"objeto del arrendamiento, por remodelación, demoli-
"ción, reconstrucción o ejecución de una construc-
"ción nueva distinta, no genera en favor del arren-
"datario en ningún momento ningún derecho de acce-
"sión sobre lo reconstruido o edificado porque per-
"tenece al dueño del inmueble lo que se reconstruye
"o edifica, y, el inquilino no tiene derecho a in-
"demnización por el costo o valor de lo reconstruí-
"do o edificado, porque lo reconstruido o edificado
"son, constituyen y representan mejoras que quedan-
"en beneficio del propietario del inmueble por ha-
"berlo aceptado así el arrendatario al suscribir el
"arrendamiento, admitiendo quedasen en beneficio --
"del inmueble las mejoras, recomposiciones, edifica-
"ciones que se hicieren, máxime que el arrendador--
"no se obligó a indemnizarlas ni ha incurrido el --
"arrendador en culpa alguna para la rescisión o ter-



73

"minación de la locación. Al no entenderlo así el -
"Magistrado responsable, causó la violación de ga--
"rantías de que nos quejamos.- Un correcto examen-
"y valorización de la documental contrato de arren-
"damiento de enero quince de mil novecientos seten-
"ta y uno, adminiculada a la confesional del inhi-
"lino, destaca que en esa fecha se celebró contrato
"de arrendamiento entre Antonio Quiroga Escamilla co-
"mo arrendatario y Francisco Armentaiz Noriega por-
"sí y en representación de Eugenio, María Cristina-
"y Joaquín Armendai, Noriega como arrendador respec-
"to de las fincas 519 de la Calle Corregidora (an-
"tes 519, 519A, 511, y 513 de tal calle) y Escobedo
"925 Sur en Monterrey, N.L.- Que con posterioridad-
"de dicha fecha hubo modificaciones en cuanto al --
"monto de la renta, pero subsistiendo la misma rela-
"ción contractual de arrendamiento desde el quince-
"de enero de mil novecientos setenta y uno al prime-
"ro de enero de mil novecientos ochenta en que se -
"firmó nuevo contrato de arrendamiento, por pro-
"ducir valor probatorio pleno el referido contrato-
"de arrendamiento, de enero 15 de 1971 y confesional
"de arrendador y arrendatario, expresa espontánea,-
"admitiendo la existencia de tal locación, conforme
"los artículos 284 y 362 del Código de Procedimien-
"tos Civiles de Nuevo León, 2292, 2293 y 2300 del -
"Código Civil de Nuevo León.- Luego entonces, con--
"forme la fracción V de la Cláusula Quinta de tal -
"contrato de arrendamiento el arrendatario Antonio-

A.D. 172/83.

 "Quiroga Escamilla, se obligó a "A dejar en benefi-
"cio de la propia finca las mejoras que hiciere y a
"no cobrar el arrendador por ellas ni por recomposi-
"ciones ni reparaciones cantidad alguna, renunciando el inquilino al efecto en cuanto le favorezcan-
"las disposiciones de los artículos 2317 y 2318 del
"Código Civil vigente"... Con un deleznable criterio el Magistrado responsable impone al arrendador
"el deber de pagar el valor de la "Construcción" --
"ejecutada por el arrendatario con posterioridad al
"16 de Agosto de 1977 pero antes de Enero 1o. de --
"1980, aduciendo que el arrendador autorizó al in-
"quilino para construir y llevar a cabo el proyecto
"que previamente le había presentado para tal obra, -
"y que no es una mejora sino una nueva construcción.
"A pesar de que la intención del arrendador y arren-
"datario siempre fue la de considerar que la remodelación de la finca o reconstrucción de ella para -
"adecuarla el inquilino a las necesidades de su giro comercial, ejecutando la construcción a que alu-
"de el proyecto, es una MEJORA reputándose el arren-
"dador como propietario y el arrendatario precisamen-
"te como inquilino de lo reconstruido, remodelado o
"construido, pues el propósito de arrendador y arren-
"datario no fue el de estimar como mejora una simple reforma, sino que, la intención indiscutible -
"de arrendador y arrendatario fue considerar como -
"MEJORAS AL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO todos
"los trabajos de construcción, remodelación, edificación y demás señalados en el proyecto de obra, y

74



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

A.D. 172/83.

que su costo a cargo exclusivo del arrendatario no
"sería reembolsable ni reclamable por éste, porque-
"el arrendador en ningún momento se obligó a cubrir
"le indemnización alguna por tal concepto, conside-
"rando además el bajo precio de las rentas estipula-
"das; al no entenderlo así el Magistrado responsa-
"ble altera los términos naturales de locación con-
"tratada entre arrendador y arrendatario e introdu-
"ce elementos extraños al arrendamiento, pues el Ma-
"gistrado responsable, comete el dislate de que lo-
"edificado por el inquilino no es una "mejora" al -
"inmueble propiedad del arrendador sino una, "nueva-
"construcción" que debe ser objeto de indemnización
"por haberse realizado de buena fe, y que el arren-
"datario sólo renunció a reclamar las mejoras, pero
"tratándose de nueva construcción no es aplicable -
"tal renuncia porque la nueva construcción es una -
"entidad diversa y serle aplicable las reglas del -
"Instituto de la Accesión. El Magistrado responsa-
"ble arriba a tan aberrante conclusión mediante gra-
"ves sofistería aduciendo falsos razonamientos para
"hacer aparecer al inquilino como propietario de lo
"que denomina nueva construcción, a pesar de que la
"claridad y nitidez del contrato de arrendamiento -
"son prueba evidente de que esa nueva construcción-
"en cuanto mejora al inmueble arrendado siempre fue
"reputada como propiedad del arrendador.- La natu-
"raleza misma del contrato de arrendamiento e inten-
"ción de arrendador y arrendatario, excluyen y re-

A.D. 172/83.

"pudían las reglas del instituto de accesión, por la
 "existencia de reglas especiales propias del arrenda
 "miento como la contenida en el artículo 2317 del Có
 "digo Civil de Nuevo León, puesto que, ya se trate -
 "de simples recomposiciones, reparaciones, reconstructi
 "ciones, remodelaciones, demolición de lo construido
 "para edificar nueva construcción en la finca arrenda
 "da, el cuántum económico o alcance de la obra ejecutada
 "tada en sus aspectos físico o material todo queda -
 "comprendido como MEJORAS, al no entenderlo así el -
 "Magistrado responsable, causó este agravio y violaci
 "ción de garantías cuya reparación se solicita para
 "todo efecto legal, a fin de que, estimándose como -
 "una MEJORA al inmueble objeto del arrendamiento la
 "edificación levantada por el inquilino, siga la suer
 "te precisamente de la relación inquilinaria, porque
 "las construcciones o mejoras que haga el arrendatario,
 "deben regularse por la relación del arrendamiento y
 "no acudirse a las normas que rigen la accesión.- --
 "B:- El magistrado responsable no valoriza correctamen
 "te legalmente la documental contrato de arrendamiento
 "to de Enero 15 de 1971, violando los artículos 297-
 "y 373 del Código Procesal Civil de Nuevo León, 2292,
 "2293, 2300 y 2317 del Código Civil de Nuevo León, -
 "pues un correcto examen y evaluación de tal documento
 "tal, acredita que Antonio Quiroga Escamilla como arr
 "rendatario, recibió en arrendamiento varias fincas
 "de parte del arrendador Francisco Armendaiz Noriega
 "por sí y en representación de Eugenio, María Cristi-



na y Joaquín Armendaiz Noriega, para uso comercial, renunciando el arrendatario a reclamar cualquier -- mejora, recomposición, reparación que hiciere al inmueble arrendado, reputándose comprendida en tal renuncia cualesquier edificación o construcción que -- levantase precisamente por estar incluida en el concepto jurídico "mejoras" fundamentalmente porque el arrendador no se obligó a pagarlas, no dió causa el arrendador a la terminación o rescisión del arrendamiento.- Luego entonces, si como lo sostiene el Magistrado responsable, las "nuevas construcciones" -- las edificó el inquilino durante la vigencia de tal arrendamiento, fue precisamente bajo la vigencia de la renuncia a reclamarlas. Al no entenderlo así el Magistrado responsable, causó esta violación de garantías, cuya reparación se solicita para todo efecto legal.-C- El Magistrado Responsable viola en -- nuestro perjuicio los artículos 297 y 373 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, al evaluar la instrumental privada de Agosto 16 de 1977 -- suscrita por Francisco Armendaiz Noriega dirigida a Antonio Quiroga Escamilla autorizándolo para construir y llevar a cabo el proyecto que previamente -- le había presentado porque el Magistrado responsable de tal autorización desprende el derecho del arrendatario para exigir el pago de la construcción realizada con posterioridad a tal autorización, de buena fe, sobre la finca arrendada. La lesión jurí

A.D. 172/83.

"dica es evidente y notoria la ilegalidad del argu-
 "mento del Magistrado responsable pues un análisis-
 "correcto y una debida evaluación de tal instrumen-
 "tal, ponen de manifiesto que la misiva dirigida --
 "por Francisco Armendaiz Noriega a Antonio Quiroga-
 "Escamilla, sólo prueba que ""De acuerdo a lo que -
 ""hemos hablado con respecto a los trabajos para - -
 ""construir en nuestra finca que usted ocupa en los-
 ""locales de la calle Corregidora frente a la plaza-
 ""Hidalgo y por la calle de Escobedo, manifiesto a -
 ""usted que estamos de acuerdo en el proyecto presen-
 ""tado y que tiene Usted nuestra autorización para -
 ""realizarla." Esa misiva hace prueba de que: - -
 "1.- Antonio Quiroga Escamilla en la fecha de 16 de
 "Agosto de 1977 ocupaba como arrendatario locales -
 "comerciales de la calle Corregidora frente a la --
 "Plaza Hidalgo y por la calle Escobedo, en Monterrey,
 "N.L.- 2.- Que el arrendador autorizó al arrendatario
 "para realizar una construcción en esas fincas-locas-
 "les comerciales.- 3.- Que el arrendador NO se obli-
 "gó a pagar aquella construcción.- 4.- Que vinculada
 "tal autorización con la fracción IV de la Cláusula-
 "QUINTA del contrato de arrendamiento de enero 15 de
 "1971, sólo es el consentimiento escrito del propie-
 "tario arrendador, para que el inquilino realizare -
 "mejoras al inmueble arrendado, cuya construcción -
 "en todo caso se regiría por la fracción V de la -
 "Expresada cláusula quinta del contrato de arrenda-
 "miento, de quedar en beneficio del inmueble y a no -




76

A.D. 172/83.

"cobrar el inquilino por ellas cantidad alguna al -
"arrendador.- 5.- Que efectuada la construcción alu
"dida, quedó reputado como propietario de la cons--
"trucción el arrendador y como simple arrendatario-
"Antonio Quiroga Escamilla al celebrar el nuevo con
"trato de arrendamiento en enero 1o. de 1980 por la
"íntima vinculación existente entre tal ^Amisiva y am
"bos arrendamientos.- Al no entenderlo así el Ma--
"gistrado responsable; causó la violación que se de
"ja indicada.- D:- El Magistrado Responsable infrin
"ge los artículos 397 y 398 del Código de Procedi--
"mientos Civiles de Nuevo León al conferir valor --
"probatorio pleno a la declaración testimonial ren-
"dida por César Montemayor González y Samuel Scott-
"Holohlavsky al argumentar coinciden en sus declara
"ciones de que Antonio Quiroga Escamilla ocupa el -
"inmueble perteneciente a los señores Armendaiz No-
"riega desde hace diez años; que en ese inmueble ha
"bía locales diversos y posteriormente el menciona-
"do Quiroga Escamilla derrumbó lo que existía e hi-
"zo un edificio nuevo de varios niveles donde actual
"mente existe un restaurant y Bar, oficinas, bodegas
"y cuarto frío y en la parte alta un Club nocturno.-
"En relación a la fecha de deposición de los testi-
"gos (octubre 29 de 1981) resulta falso que en tal-
"fecha ocupase como arrendatario Antonio Quiroga --
"Escamilla los inmuebles que describe el contrato -
"de arrendamiento de Enero 1o. de 1980 que sustitu
"yó al de Enero 15 de 1971 formalmente, ya que, docu
"mentalmente, con los mismos recibos de renta exhi-

A.D. 272/83.



"bidos por el propio Antonio Quiroga Escamilla se -
"comprueba que desde Junio de 1980 el ocupante de -
"los locales comerciales aludidos lo es ORGANIZACION,
"AAA, S.A. como arrendataria, lo que obliga a presu-
"mir una novación subjetiva a quel contrato de arren-
"damiento y que Antonio Quiroga Escamilla dejó de --
"ser arrendatario, debiendo en tal respecto negárse-
"le valor probatorio a la prueba testimonial mencio-
"nada, porque los recibos de renta de Junio de 1980-
"a junio de 1981 exhibidos por el señor Antonio Qui-
"roga Escamilla prueban en su perjuicio que no era -
"ya el inquilino, y tales documentos desvirtuan lo -
"aseverado por los falsos testigos, pues contraria--
"mente a lo aseverado por los testigos, en la fecha-
"de su deposición la arrendataria lo era ORGANIZACION
"AAA, S.A. desde junio de 1980 y por lo tanto Anto--
"nio Quiroga Escamilla no era ya el ocupante de los-
"inmuebles.- Esa testimonial prueba que el arrendata
"rio varió la forma de la finca arrendada que se com
"ponía de diversos locales comerciales que fueron de
"rrumbados por el inquilino, para hacer un edificio-
"nuevo.- Una correcta evaluación de dicha testimonial
"es en perjuicio del oferente de tal probanza porque
"acredita que no fue un terreno lo dado en arrenda--
"miento sino fincas o sea construcciones, cuya forma-
"fue variada por el arrendatario al hacer una recons
"trucción o una edificación. Al no entenderlo así -
"el Magistrado responsable causó esta violación de -
"garantías.- E:- El Magistrado responsable viola en-




77

A.D. 172/83.

"nuestro perjuicio los artículos 297 y 373 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, e in---
"fringe el artículo 376 del mismo Ordenamiento adjetivo, al no apreciar en legal forma los recibos de renta exhibidos por Antonio Quiroga Escamilla como expedidos por el Arrendador Francisco Armendaiz Noriega a favor de la Arrendataria ORGANIZACION AAA, S.A. respecto del inmueble ubicado en Corregidora y Escobedo en esta Ciudad del que anteriormente había sido inquilino el citado Antonio Quiroga Escamilla, pues a pesar del texto literal de tales recibos de renta y de haber sido presentados por Antonio Quiroga Escamilla, el Magistrado responsable aduce que en tales recibos de renta se demuestra que no ha variado la relación inquilinaria existente entre ANTONIO QUIROGA ESCAMILLA como inquilino y los señores Armendaiz Noriega como arrendadores, por la circunstancia de que Organización AAA, S.A. haya cubierto algunas de las mencionadas pensiones rentarias y se hayan extendido a su nombre recibos de renta auténticos.- La violación de Garantías es evidente, pues admitido por el Magistrado responsable que los recibos rentarios aludidos son auténticos, que fueron presentados a juicio por Antonio Quiroga Escamilla, hacen prueba plena en su contra de que el Arrendatario lo es Organización AAA, S.A. sociedad que hizo como arrendataria los pagos rentarios, al no entenderlo así el Magistrado responsable causó esta violación de garantías.- Con esos recibos-

A.D. 172/83.



"de renta comprendidos de Junio de 1980 a Junio de-
"1981 (trece mensualidades consecutivas de renta cu-
"bierta por la Arrendataria ORGANIZACION AAA, S.A.-
"y a su nombre extendidos los recibos por ser la --
"deudora-inquilina) se prueba que es precisamente --
"ORGANIZACION AAA, S.A. la arrendataria del inmue-
"ble que refiere cada recibo durante el tiempo que-
"indican los recibos.- Es grave sofisteria la del-
"Magistrado responsable el pretender desconocer los
"alcances y fuerza probatoria de esos recibos de --
"renta, porque:- 1.- Los recibos de renta exhibidos
"a juicio por Antonio Quiroga Escamilla hacen prue-
"ba plena en su perjuicio de una novación subjetiva
"y que la calidad de arrendataria la tiene ORGA-
"NIZACION AAA, S.A.- 2.- Los recibos de renta mencio-
"nados fueron extendidos a nombre de ORGANIZACION -
"AAA, S.A. por ser ella precisamente la arrendata-
"ria obligada directa al pago de la renta.- 3.- No-
"se trata de algunas pensiones rentarias cubiertas-
"por Organización AAA, S.A., ya que es desacertado-
"el adjetivo calificativo empleado por el Magistra-
"do responsable como rubro de su sofisma, por no --
"tratarse de indeterminadas rentas ni de unas pocas
"ni de un no muchas rentas, ya que la continuidad y
"permanencia de más de una anualidad o sea trece men-
"sualidades rentarias, indican que la realidad jurí-
"dica es que ORGANIZACION AAA, S.A., es la arrenda-
"taria desde junio de 1980 a junio de 1981 a que se
"refieren los recibos rentarios pagados por dicha -




78

A.D. 172/83.

"sociedad.- 4.- Esos recibos de renta hacen prueba -
"de que ORGANIZACION AAA, S.A. hizo el pago de las-
"rentas como deudora directa, en su propio nombre -
"como arrendataria y no como tercero a nombre de --
"otro.- En reparación de la violación de garantías
"haciéndose una correcta evaluación de las instru-
"mentales recibos de renta, debe declararse que los
"pagos cubiertos por ORGANIZACION AAA, S.A., fueron
"hechos precisamente en pago de su deuda como arren-
"dataria y no a nombre ni por cuenta de otro.- F:--
"El Magistrado responsable incurre en el máximo de-
"antijuricidad con violación de los artículos 297 y
"373 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo-
"León, al conferir valor probatorio pleno en benefi-
"cio de Antonio Quiroga Escamilla a una instrumental
"privada procedente del mismo Antonio Quiroga Escá-
"milla consistente en la comunicación dirigida a --
"Francisco Armendaiz Noriega de fecha 10 de abril -
"de 1981 y que refiere como anexo 6-seis, con la --
"cual el Magistrado responsable sostiene que "si --
"bien es cierto que la Organización AAA, S.A., con-
"vino en cubrir las rentas de la finca, ello en na-
"da modifica el contrato de arrendamiento existente
"desde hace diez años, documental la anterior que a
"mayor abundamiento demuestra que no ha variado la-
"relación inquilinaria por la circunstancia de que-
"la sociedad mencionada haya cubierto algunas de --
"las pensiones rentarias y se hayan extendido a su-
"nombre los recibos de renta, la violación de garan-
"tías es manifiesta, porque ningún valor probatorio

A.D. 172/83.



"produce en juicio esa comunicación de abril 10 de-
"1981 ni favorece a su autor Antonio Quiroga Escami-
"lla por proceder de él mismo, ni depara perjuicios
"a Francisco Armendaiz Noriega.- Se advierte que tal
"comunicación de abril 10 de 1981 es de fecha poste-
"rior a la convención verbal de arrendamiento, con-
"certada entre Francisco Armendaiz Noriega, Eugenio,
"María Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega como --
"arrendadores, con Organización AAA, S.A., como --
"arrendataria de Junio 1 de 1980 fecha desde la --
"cual aparece Organización AAA, S.A., como arrenda--
"taria, por ende, esa comunicación unilateral de --
"Abril 10 de 1981 procedente de Antonio Quiroga Es-
"camilla en nada afecta ni perjudica el arrendamien-
"to concertado desde junio de 1980 con Organización
"AAA, S.A. de la cual es representante el propio --
"Antonio Quiroga Escamilla, porque el arrendamiento
"mencionado es anterior a esa carta, y en sí misma-
"la comunicación de Abril 10 de 1981 por ser noto--
"riamente posterior a la contratación concertada con
"Organización AAA, S.A. no afecta la situación jurí-
"dica de arrendataria que tiene ORGANIZACION AAA,--
"S.A. respecto del inmueble arrendado.- Es demasia-
"do parcial el Magistrado responsable al pretender-
"sea un ente inexistente Organización AAA, S.A. cual
"si fuese un presta nombre o testafierro de Antonio -
"Quiroga Escamilla y simular a la persona arrendata-
"ria, a pesar de que la realidad jurídica es que, OR-
"GANIZACION, AAA, S.A. es una Sociedad Mercantil le-




79

A.D. 172/83.

"galmente constituida, con capacidad y aptitud le-
"gal para contratar y obligarse, fiscalmente como -
"causante dada de alta con domicilio en Escobedo --
"925 Sur y Corregidora 519 Oriente, civilmente con-
"tratado ORGANIZACION AAA, S.A., como arrendataria -
"el Contrato de Arrendamiento del inmueble ubicado -
"en Corregidora y Escobedo en esta Ciudad desde Ju-
"nio de 1980.- No comprobado por Antonio Quiroga Es-
"camilla que hubiese ninguna simulación absoluta ni
"relativa en el arrendamiento concertado entre ORGA-
"NIZACION AAA, S.A., como arrendataria y Francisco-
"Armendaiz Noriega por en representación de --
"Eugenio, María Cristina y Joaquín Armendaiz Norie-
"ga, como arrendadores cuyo arrendamiento se objetiva en
"los recibos de renta de Junio de 1980 a Junio de -
"1981 y se confirma con la ocupación que del inmue-
"ble arrendado hace Organización AAA, S.A. manifesta-
"da ante las Oficinas Federales de Hacienda y demás-
"dependencias oficiales al darse de alta como causan-
"te con domicilio multicitado.- En reparación de la
"violación de garantías, debe examinarse en legal --
"forma la mencionada instrumental decretándose que-
"esa comunicación de Abril 10 de 1981 no beneficia -
"a los intereses jurídicos de su autor Antonio Quiro-
"ga Escamilla por proceder de él mismo, y no perjudi-
"ca en forma alguna al contrato de arrendamiento con-
"certado desde Junio de 1980 entre Organización AAA,
"S.A. como arrendataria y los señores Armendaiz Norie-
"ga como arrendadores, voluntariamente cumplido desde

A.D. 172/83.



"su otorgamiento Junio de 1980 a Junio de 1981, y -
"que el arrendamiento en cita modificó subjetivamente
"te al que hubo con Antonio Quiroga Escamilla, va--
"riando la relación inquilinaria en cuanto a la persona
"sona del arrendatario al ser substituído como in-
"quilino Antonio Quiroga Escamilla, por la nueva --
"arrendataria Organización AAA, S.A.- G:- Grave vio
"lación de garantías comete en nuestro perjuicio el
"Magistrado responsable al infringir los artícu-
"los 2292 y 2300 del Código Civil de Nuevo León, -
"297 y 373 del Código de Procedimientos Civiles-
"de Nuevo León, al no apreciar en legal forma -
"ni valorizar correctamente la instrumental con--
"trato de arrendamiento de Enero 1o. de 1980 ce--
"lebrado entre Antonio Quiroga Escamilla como - -
"arrendatario y Francisco Armendaiz Noriega por -
"sí y en representación de Eugenio, María Cris--
"tina y Joaquín Armendaiz Noriega como arrenda-
"dor, respecto de la finca que se extiende desde -
"el número 925 de la calle ESCOBEDO Sur a los núme-
"ros 511 A, 511 B y 513 de la calle CORREGIDORA en-
"Monterrey, N.L., por la renta mensual de \$30,000.00
" (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) para uso de Restaurant
"rant, Bar y Sala de Fiestas renunciado el arrendatario
"rio a la prórroga del contrato y a la preferencia-
"de nueva contratación de arrendamiento así como a-
"cualquier derecho del tanto; obligándose expresamente




80

A.D. 172/83.

"el arrendatario a dejar en beneficio de la finca -
"las mejoras que hiciere y a no cobrar al arrenda--
"dor por ellas cantidad alguna ni por recomposicio-
"nes, reparaciones o cualesquier otro concepto. - -
"Este contrato de arrendamiento de Enero 1o. de 1980
"hace prueba plena de que Antonio Quiroga Escamilla
"como arrendatario ocupaba el inmueble que describe
"tal contrato, que precisamente por el contrato de-
"arrendamiento de Enero 1 de 1980 ratificó recibió-
"en arrendamiento el Edificio que el Magistrado res-
"ponsable denomina nueva construcción y que recono-
"ció ser la edificación una mejora al inmueble res-
"pecto de la cual no tenía derecho a indemnización-
"alguna, por haberlo renunciado en forma expresa en
"la Fracción V Clausula Quinta del Contrato de Ene-
"ro 15 de 1971 y ratificar tal renuncia en la frac-
"ción V Clausula Sexta del contrato de enero 1 de -
"1980. - La expresa intención de los contratantes -
"signatarios del Contrato de Arrendamiento de Enero
"1 de 1980, fue considerar a Antonio Quiroga Escami-
"lla como arrendatario, y a los señores Armendaiz -
"Noriega como arrendadores propietarios del edifi--
"cio-fincas objeto del arrendamiento. Al no estimar
"lo así el Magistrado responsable, causó esta viola-
"ción de garantías cuya reparación se solicita para
"todo efecto legal, a fin de que, por el enlace exis-
"tente entre los contratos escritos de arrendamiento
"de Enero 15 de 1971 y de Enero 1 de 1980, se repu-

A.D. 172/83.




"te al edificio o nueva construcción como una mejora
"al inmueble objeto del arrendamiento con expresa re
"nuncia del arrendatario a cualesquier indemniza---
"ción por el costo de la obra, por haberse obligado--
"expresamente además a dejar en beneficio de la finca
"cualesquier mejora, recomposición, reconstrucción,-
"remodelación o edificación que hiciere. Al no en--
"tenderlo así el Magistrado Responsable causó esta -
"violación de garantías. - H:- Sostiene el magistra-
"do responsable, que las mejoras y las nuevas cons--
"trucciones en el inmueble objeto del contrato de --
"arrendamiento, no pueden considerarse como una mis-
"ma cosa, según precedente que invoca sustentado en
"el Juicio de Amparo directo 2253/57 publicado en el
"Semanario Judicial de la Federación Sexta Epoca Cuar-
"ta parte Vol. XIX Pág. 37. Sin embargo, tal proce-
"dente sólo tiene el significado de que el arrendata-
"rio no incurre en violación al contrato de arrendamien-
"to que le prohíbe realizar mejoras sin el consenti-
"miento expreso escrito del arrendador, si afectúa -
"nuevas construcciones en el inmueble sin el consen-
"timiento del arrendador y éste no se ppuso al darse
"cuenta de su construcción, porque en todo caso que-
"dan en beneficio del arrendador sin derecho del - -
"arrendatario a pedir indemnización por su costo, --
"pues al variar la forma material o física de la co-
"sa dada en arrendamiento por la recomposición, re--
"sultante al derrubar lo edificado para levantar una



"nueva edificación, lo nuevo por lo antiguo o anteriormente existente, es la misma individualidad de la cosa arrendada.- En el precedente invocado por el Magistrado responsable no se da ningún derecho al arrendatario para reclamar por accesión el costo de lo edificado.- La incorrecta apreciación de tal precedente nos causa esta violación que reclamamos desde luego para todo efecto legal.- I:- En virtud de que en los contratos de arrendamiento de enero 15 de 1971 y enero 1 de 1980 formalizados -- por escrito, el arrendador no se obligó a pagar mejora alguna, ni a cubrir recomposiciones, composturas, reparaciones, edificaciones ni construcciones; en cambio el arrendatario se obligó a dejar en beneficio del inmueble todas las mejoras que hiciera y a no cobrar cantidad alguna por las mejoras, -- construcciones, composturas, recomposiciones y demás que hiciera, al no interpretar el Magistrado -- responsable en forma correcta y de orden jurídico el compromiso adquirido por el arrendatario de dejar en beneficio de la finca arrendada lo que edificase durante la vigencia del arrendamiento, e -- incurre el Magistrado responsable en una grave distorsión respecto de la edificación levantada sobre el inmueble arrendado separando como dos entidades distintas las "mejoras". y la "nueva construcción", aduciendo en la ilegal sentencia definitiva en grado de apelación que NO SON MEJORAS la nueva edificación se comete irracional disenso por el Magis--

A.D. 172/83.




"trado responsable porque lo edificado por el arren
"datario sí es una mejora al inmueble objeto del -
"arrendamiento, sólo es una variante de la forma --
"de la cosa arrendada resultante porque el inquilini
"no derrumbó lo que había edificado y se servía de-
"ello para el uso convenido, remodelándolo a su con-
"veniencia, reconstruyendo o re-edificando. Es --
"falso y lleno de sofistería el argumento del Ma--
"gistrado responsable el concepto restringido de -
"MEJORAS a lo añadido o agregado a lo ya existente
"para ~~disgregar~~ de tal concepto la "construcción --
"nueva" que implica una entidad material diversa -
"o unidad física independiente, por haberse derrumu
"bado lo construido con anterioridad para hacer el
"nuevo edificio, porque ninguna independencia exisi
"te entre lo arrendado y el llamado nuevo edificio
"sino que son una sola y misma cosa, regulada por-
"las normas especiales del arrendamiento que excluu
"yen las del instituto de la accesión. Siendo in--
"discutible que la propiedad de la construcción --
"que derrumbó el inquilino era del arrendado, igualmente
"es obvio pertenece en propiedad del arrendador la
"edificación levantada por el inquilino en el lu--
"gar de la que derrumbó, y que no habiéndose obligaa
"do el arrendador a pagarla, el inquilino no tiene
"derecho a reclamar su costo sino que, continúa el
"arrendatario disfrutando de la cosa durante la --
"vigencia del arrendamiento porque no hay culpa --
"del arrendador en su rescisión o conclusión. J:--
"El Magistrado responsable argumenta que con base -



A.D. 172/83.

...a las normas de la accesión, por haber el arrenda-
"tario constructor actuado de buena fé al obtener -
"el consentimiento o autorización escrita del propie-
"tario arrendador, para la edificación, los propieta-
"rios del inmueble deben resarcir al edificador el -
"costo de la obra, máxime que se ha vendido a un ter-
"cero de buena fe el terreno y finca cuyo pago se re-
"clama. Con tal argumento el Magistrado responsable-
"hace una inexacta e indebida aplicación del artícu-
"lo 897 del Código Civil de Nuevo León y en el máximo
"de antijuricidad agrega la ilegal sentencia en gra-
"do de apelación, que los señores Armendaiz Noriega-
"al vender la propiedad incluyendo la nueva edifica-
"ción, a un tercero obtuvieron un lucro a costa del
"edificador, quien debe ser resarcido por haber cons-
"truido de buena fé, estando los demandados obliga-
"dos además al pago de daños y perjuicios por haber-
"vendido el inmueble violando el derecho del tanto -
"del arrendatario, quien según el Magistrado respon-
"sable tiene más de cinco años de ocupar el inmueble
"y está al corriente en el pago de las rentas según-
"consignaciones de renta que hizo ante la propia sa-
"la. Es farragoso el argumento del Magistrado respon-
"sable, porque es un galimatías ese argumento, la --
"sentencia definitiva en grado de Apelación es incon-
"gruente con la litis planteada. Graciosa y gratui-
"tamente el Magistrado responsable en su absurdo fa-
"llo declara procedentes las acciones intentadas por
"Antonio Quiroga Escamilla, no obstante que DEJA IN-
"TOCADA la sentencia definitiva de primera instancia

A.D. 172/83.



"que declaró la improcedencia de la acción ejercita-
"da sobre declaración judicial de que tiene derecho-
"de adquirir de los demandados el inmueble cuestiona-
"do en Juicio por haber construido de buena fe un --
"edificio en el inmueble generando el derecho de com-
"pra por accesión y por el derecho del tanto.- Lue-
"go entonces, si quedó intocada la improcedencia de-
"tal acción, debió CONFIRMARSE la declaratoria de --
"improcedencia en segundo grado de tal acción, dado-
"que tácitamente resulta tal confirmación al no emi-
"tirse ninguna declaración que obligue a venderle ni-
"que le confiera derecho de compra.- En el caso jus-
"ticiable no son de aplicación las normas de acce-
"sión, pues son rechazadas tanto por el artículo 2317
"como por el 2341 del Código Civil de Nuevo León, --
"que con carácter de normas especiales reguladoras del
"arrendamiento determinan la procedencia o improceden-
"cia de las indemnizaciones por mejoras, ya sean sim-
"ples mejoras o mejoras de IMPORTANCIA sic. nuevas --
"construcciones, pero al fin mejoras al inmueble fin-
"ca-arrendada.- El Magistrado responsable confunde -
"lamentablemente las mejoras de importancia como son-
"las nuevas construcciones en cuanto variación de la-
"forma de una finca dada en arrendamiento que el inqui-
"lino derrumba, o demuele para edificar la nueva, que
"se regulan por las normas del arrendamiento; con las-
"edificaciones hechas en terreno ajeno por persona --
"que se cree propietario y que se regulan por las nor-
"mas de accesión.- El Instituto de la Accesión, deno-



83

A.D. 172/83.

[Firma]

"mina accesión artificial a la edificación con mate-
"rial propio pero en terreno ajeno, actuando de bue-
"na fe creyéndose que el terreno es propio o de mala
"fe a sabiendas de que es ajeno, tal es el sentido -
"jurídico del artículo 897 del Código Civil de Nuevo
"León. El arrendatario que tiene en uso ^Aprecisamen-
"teavirtud de un contrato de arrendamiento, una finca,
"que posteriormente ~~demue~~ y re-edifica con materia-
"les propios no tiene derecho ^Clo edificado por ac-
"cesión pues la ley civil únicamente le otorga el de-
"recho a ser indemnizado ^Edel importe o costo de -
"las mejoras, sean simples o de importancia, si en -
"el contrato de arrendamiento o posteriormente, el -
"arrendador lo autorizó a hacerlas y se obligó a pa-
"gárselas; o ^Ttratándose de mejoras útiles, obvia-
"mente mejoras de importancia, sólo cuando por culpa
"del arrendador se rescindiese el contrato, o bien, -
"si ^Etratándose de un arrendamiento de tiempo indefi-
"nido, ^Eautorizado por el arrendador para hacer mejo-
"ras, antes de que transcurra el tiempo necesario -
^CPara que el arrendatario quede compensado con el --
"uso de las mejoras de los gastos que hizo, el arren-
"dador da por concluido el arrendamiento, pues tal -
"es el sentido jurídico del artículo 2317 del Código
"Civil del Estado de Nuevo León.- El valor de las -
"mejoras de importancia, sic. nueva construcción he-
"cha por el arrendatario con autorización del arrenda-
"dor pero sin obligación del arrendador de indemnizar
"le su costo, se incorpora a la finca arrendada como -

"propiedad del arrendador, por ello, el artículo --
 "2341 del Código Civil del Estado, regula un dere--
 "cho del tanto para el inquilino que las hizo, si --
 "está al corriente en sus rentas y el arrendamiento
 "ha durado más de cinco años, para adquirir mediante
 "compra venta la finca arrendada entendida ésta como
 "el inmueble en su integridad física o unidad mate--
 "rial. Donde el legislador no distingue ni permite--
 "disgregar, el juzgador ni el intérprete pueden hacer
 "distinción alguna.- Luego entonces, si entre Anto--
 "nio Quiroga Escamilla como arrendatario y los seño--
 "res Armendaiz Noriega como arrendadores, hubo una re--
 "lación contractual de arrendamiento, objetivada for--
 "malmente en los contratos de enero 15 de 1971 y enero
 "1 de 1980, con modificaciones entre el costo por impor--
 "te de la renta entre el primer y último contrato es--
 "critos de arrendamiento, legalmente es indiscutible--
 "que las mejoras, recomposiciones, reconstrucciones,-
 "re-edificaciones, contrucción o nueva construcción,-
 "hecha por el inquilino en la finca arrendada, varian--
 "do la forma física de ésta, deben regularse por di--
 "cha relación inquilinaria y no recurrir equivocadamen--
 "te como lo hizo el Magistrado responsable a las nor--
 "mas que rigen la accesión. Por otra parte, el hecho
 "de que el inquilino haya re-edificado, ~~reconstruido~~ la finca
 "~~arrendada~~ o hecho una nueva construcción. en lugar de aque--
 "lla en el año de mil novecientos setenta y siete, con
 "autorización del propietario arrendador, no le da de--
 "recho alguno al inquilino para adquirirla por acce--
 "sión, porque la accesión sólo se produce en favor del



89

- 57 -

A.D. 172/83.

"Dueño del inmueble, quien no puede ser obligado a -
"venderlo. Como el Arrendador no se obligó a pagar -
"las mejoras de importancia sic. nueva construcción,
"el inquilino no tiene derecho a que se le indemni--
"ce el valor de lo edificado. La venta del inmue--
"ble hecha por el arrendador a favor de un tercero, -
"en nada afecta la subsistencia del contrato de arren-
"damiento, porque el nuevo dueño se subroga en los -
"derechos y obligaciones del arrendador propietario-
"enajenante, luego entonces, existiendo culpa al-
"guna en el arrendador sobre rescisión ni sobre termi-
"nación del contrato de arrendamiento, resulta que -
"el inquilino ningún derecho tiene a ser resarcido -
"del costo de lo edificado. Al no entenderlo así el
"Magistrado responsable, cometió la violación de ga-
"rantías que se ha dejado expuesta cuya reparación -
"se solicita a fin de que, la controversia sea resuel-
"ta conforme a las reglas reguladoras de la relación
"contrato de arrendamiento habida entre las partes, -
"y se desechen por inaplicables las normas de la ac-
"cesión.- Al solicitar Antonio Quiroga Escamilla el
"derecho del tanto por la venta del inmueble, expre-
"samente reconoce tratarse de mejoras la edificación
"que hizo en el inmueble, cuyas mejoras califica al-
"propio arrendatario como de importancia y que son -
"lo que el magistrado responsable considera como una
"nueva construcción, pero que jurídicamente encua--
"dran en el concepto de mejoras, a cuyo pago no se -
"encuentran los arrendadores obligados, porque al au-
"torizar su realización no se obligaron a pagarlas, -

A.D. 172/83.

"y porque el inquilino al realizar tales mejoras o-
"edificaciones de una nueva construcción se obligó-
"a dejarlas en beneficio de la finca arrendada, por
"que con tal construcción lo que hizo fue variar --
"la forma de la finca que se le tenía dada en arren-
"damiento, comprometiéndose además el inquilino a no
"pedir indemnización alguna por el costo de aquéllas
"máxime que el contrato de arrendamiento de Enero -
"15 de 1971 substituido por el de enero 1 de 1980,-
"señala tácitamente al arrendador como propietario-
"de la obra.- El Sr. Antonio Quiroga Escamilla como
"inquilino no tuvo derecho al tanto para el caso de
"venta del inmueble arrendado, porque expresamente-
"renunció al derecho del tanto para el caso de ven-
"ta, según aparece en la cláusula cuarta del contra-
"to de arrendamiento de Enero 1o. de 1980.- La re-
"nuncia al derecho del tanto para el caso de venta,
"expresamente es el reconocimiento del arrendatario
"de que las mejoras de importancia o nueva construc-
"ción que hizo al inmueble, quedan en beneficio del
"propietario del inmueble y que el inquilino ningún
"derecho tiene a reclamar el pago de su costo.- K:-
"Antijurídicamente el Magistrado responsable sostiene
"ne en su ilegal sentencia definitiva en grado de -
"apelación, que los señores Armendaiz Noriega obtu-
"vieron un lucro indebido al vender de buena fe, a -
"un tercer, la propiedad incluyendo la nueva cons-
"trucción, a costa del inquilino edificador. Tal ar-
"gumento viola por inexacta o indebida aplicación el



A.D. 172/83.

"artículo 897 del Código Civil de Nuevo León y por-
"omisión el 2317 del mismo ordenamiento.- No exis-
"to ningún lucro indebido como percibido por los --
"señores Armendaiz Noriega en la venta del inmueble,
"porque el inmueble vendido es precisamente del domi-
"nio de los vendedores Armendaiz Noriega y en bene-
"ficiodel inmueble quedó lo edificado como mejora -
"de importancia, sin obligación alguna del arrenda-
"dor de indemnizar su costo, porque no adquirió tal
"obligación cuando autorizó al inquilino a realizar
"la.- El ilegal la condena impuesta a los señores-
"Armendaiz Noriega de resarcir al inquilino Quiroga
"Escamilla del valor del costo de la edificación por
"él realizada, en virtud de que, estimándose la edi-
"ficación como una mejora de importancia, útil ha--
"cha en beneficio del inmueble arrendado, porque --
"ningún precepto legal sirve de fundamento a tal con-
"dena, ya que es totalmente ilegal y anticonstitu-
"cional apoyarse en las normas de la accesión para-
"tal efecto.- La ilegalidad de esa condena resulta
"ostensible, pues para la procedencia de la indemni-
"zación por costo de mejoras útiles o de importan-
"cia, se requeriría que por culpa del arrendador se
"rescindie el contrato de arrendamiento vinculado
"rio de las partes, y en la especie, ninguna resc-
"sión se decretó ni es por culpa del arrendador.- --
"Por otra parte, si bien es cierto que era indefini-
"do en su duración el arrendamiento de Enero 15 de -
"1971 y que durante su vigencia el arrendador hizo-

A.D. 172/83.

"las mejoras de importancia, no menos cierto es que
 "expresamente el arrendatario se obligó a dejarlas-
 "en beneficio de la finca arrendada y a no cobrar -
 "al arrendador cantidad alguna por tal concepto; y-
 "también es cierto que ese arrendamiento fue substi-
 "tuido por la locación de Enero 1o. de 1980 de tiem-
 "po fijo, cuya locación no se perjudica en cuanto a
 "su validez y subsistencia por la venta que se hi-
 "ciere del inmueble arrendado, conforme al artículo
 "2303 del Código Civil de Nuevo León.- El simple -
 "hecho de haber concertado Antonio Quiroga Escamilla
 "en fecha posterior el mencionado contrato de arren-
 "damiento de Enero 1o. de 1980, por el término fija-
 "do de un año, crea una presunción contraria a su -
 "pretensión de indemnización por concepto de las me-
 "joras que dice realizó al amparo de una anterior -
 "locación, máxime que no demostró el citado Quiroga
 "Escamilla la no compensación de las mejoras de im-
 "portancia hechas bajo la anterior locación, en cam-
 "bio confesó expresa y espontáneamente que su situa-
 "ción jurídica se regía por el contrato de arrenda-
 "miento de Enero 1o. de 1980.- L: La expresa renun-
 "cia al derecho del tanto para el caso de venta de-
 "parte del inquilino, hace improcedente su reclama-
 "de pago de daños y perjuicios, por ende es ilegales
 "y anticonstitucional la condena que el Magistrado
 "responsable en la sentencia definitiva en grado de
 "apelación impone a los señores Armendaiz Noriega, y
 "infringiendo el Magistrado responsable por inexacta



86

- 61 -

A.D. 172/83.

"e indebida aplicación los artículos 2341 y 2199 -
"del Código Civil de Nuevo León, porque: 1.- An-
"tonio Quiroga Escamilla renunció expresamente al-
"derecho del tanto para el caso de venta del inmue-
"ble.- 2.- Antonio Quiroga Escamilla dejó de ser -
"inquilino desde Junio de 1980, siendo substituido
"por la arrendataria Organización AAA, S.A., por lo
"tanto, ningún interés jurídico tenía para pedir -
"el derecho del tanto.- 3.- Antonio Quiroga Escamilla
"es el representante legal del nuevo arrendatario -
"Organización AAA, S.A. con el carácter de Repre-
"sentante legal de Organización AAA, S.A. convino-
"en la substitución del arrendatario.- 4.- Además
"no justificó haber sufrido ningún daño ni perjui-
"cio, porque no era titular del derecho del tanto.
"LL:- El Magistrado responsable en su anticonsti-
"tucional sentencia definitiva en grado de apela-
"ción condena a Francisco, Eugenio, María Cristina
"y Joaquín Armendaiz Noriega a pagar en favor de -
"Antonio Quiroga Escamilla el costo o valor de la
"construcción edificada por el inquilino en el inmue-
"ble de la propiedad de los Armendaiz Noriega, vio-
"lando por inexacta e indebida aplicación del ar-
"tículo 897 del Código Civil del Estado y omitien-
"do la aplicación del artículo 2317 del mismo Orde-
"namiento pues ninguna obligación existe en los -
"arrendadores de indemnizar al inquilino en el cos-
"to o valor de la edificación, porque al autorizar
"le para realizar la edificación, no se obligaron-

A.D. 172/83.

Los Armendaiz Noriega a pagarla ni a indemnizarla
 en su costo al inquilino; el arrendamiento no se-
 rescindió por culpa del arrendador; el arrendamien-
 to originalmente indefinido en su duración fue --
 "substituido por uno de tiempo fijo, lo que elimi-
 na toda hipótesis de indemnizar al inquilino en el
 costo de las mejoras o construcciones que reali-
 zó. Fundamentalmente el Magistrado responsable co-
 metió el grave error de estimar que lo dado en arren-
 damiento fue un terreno y que lo edificado es una-
 nueva construcción que constituye una entidad mate-
 rial distinta del predio, pues lo dado en arrenda-
 miento fue una finca, un inmueble construido cons-
 tante de varios locales, cuya forma varió el in-
 quilino al derribarlos para edificar.- La sola de-
 claratoria de condena sobre el pago de valor o cos-
 to de la construcción edificada por el inquilino -
 decretada por el Magistrado responsable a cargo de
 los ARMENDAIZ NORIEGA es anticonstitucional, moti-
 vo por el cual debe ser revocada tal declaratoria-
 de condena y absolverse a los ahora quejosos del -
 concepto reclamado.- El Magistrado responsable --
 exagera al máximo lo que denomina construcción de -
 buena fe realizada por el inquilino Quiroga Escami-
 lla por haber pedido autorización para hacerla, da-
 do que el contrato de arrendamiento le imponía la-
 prohibición de hacer mejoras sin consentimiento --
 previo y escrito del arrendador, y que habiendo --




87

A.D. 172/83.

"obtenido la autorización, verificó las mejoras, -
"aunque el Magistrado responsable emplea la denomi-
"nación de nueva construcción, y con base en ese -
"decantado concepto de "nueva construcción" conde-
"na a los arrendadores a pagar al inquilino el va-
"lor o costo de tal construcción, cometiéndose en-
"perjuicio de FRANCISCO, EUGENIO, MARIA CRISTINA Y
"JOAQUIN ARMENDAIZ NORIEGA las violaciones que se-
"han dejado expuestas en el cuerpo de esta primer-
"concepto de violación que según el magistrado res-
"ponsable asciende a la cantidad de \$15'158,250.00
" (quince millones ciento cincuenta y ocho mil dos-
"cientos cincuenta pesos 00/100 m.n.) por haberlo-
"opinado así un perito tercero en discordia, inci-
"de en grave violación del artículo 379 del Código
"de Procedimientos Civiles de Nuevo León, ya que -
"el Perito del demandante opinó asignando un valor
"de \$1'000,000.00 y el perito de los demandados -
"señaló que el valor de la construcción en la fe-
"cha de su realización fue de \$4'812,512.00.- El-
"Magistrado responsable no funda ni motiva en forma
"alguna esa condena de \$15'158,250,00 (QUINCE MILLO-
"NES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUEN-
"TA PESOS 00/100 M.N.) comete el Magistrado respon-
"sable un ostensible desvío de poder y en forma ar-
"bitraria señala tal suma como costo o valor de la-
"construcción, sin expresar claramente los motivos-
"que determinen tal apreciación, violando las nor-
"mas de la sana crítica y del correcto criterio pe-

A.D. 172/83.

 "ricial, porque la facultad de libre apreciación o
"valorización de una pericial, no implica su arbitra
"rio ejercicio, sino que requiere de una justifica
"ción a través del respectivo razonamiento lógico.--
"No hay disposición legal alguna en el Código de --
"Procedimientos Civiles de Nuevo León sobre que el--
"dictamen del Perito tercero en discordia deba pre--
"valecer y servir para decidir el valor discutido - *
"de una cosa, pues el artículo 379 del Código aludi
"do, otorga al Juez la facultad de valorar con pru--
"dente arbitrio según las circunstancias los dictá
"menes periciales, que constituyen opiniones técni--
"cas con el fin de auxiliarlo para el descubrimien--
"to de la verdad, nunca para inhibirlo de su potes--
"tad decisoria. El Magistrado responsable se con--
"virtió en simple autómatas del Perito Tercero en --
"discordia, con imperdonable abandono de su impor--
"tantísima función jurisdiccional y con notorio desa
"cato a las disposiciones relativas.- El magistra--
"do responsable no hace ningún razonamiento de orden
"lógico jurídico que sirva para conferir valor pro--
"batorio a ese dictamen pericial, ni expresa razona
"miento alguno que justifique ser la cantidad men--
"cionada el valor de la construcción en la fecha de
"su realización, puesto que no examina ni toma en -
"cuenta para tal evento ningún contrato de obra, --
"presupuesto de trabajos por ejecutar, proceduria
"de materiales, facturas, notas de venta, mano de -
"obra empleada, tiempo utilizado, avances de obra.



- 65 -

A.D. 172/83.

"pagos hechos, etc. elementos necesarios e indispen-
"sables para determinar, no el costo probable de la-
"obra, sino lo que realmente y en forma económica ha
"ya invertido el edificador, pues no es posible de-
"terminar el costo de una obra o edificación sin to-
"mar en cuenta el valor de materiales y mano de obra
"en la fecha de su ejecución, ni es correcto llegar-
"a determinar el costo de la obra según valor de ma-
"teriales y mano de obra en la fecha del dictamen --
"dentro del juicio contradictorio y sin que el peri-
"to hubiese tenido cuando menos a la vista para su -
"examen los presupuestos, contratos, proveyoría de -
"materiales y demás que la técnica aconseja para cuan-
"tificar una obra, ya sea a precio alzado o por valo-
"res unitarios, como el Magistrado responsable es --
"omiso en razonar el importe o costo de lo edificado,
"nos causa este agravio, porque no es jurídico tomar
"en cuenta el precio de venta del inmueble en la fe-
"cha de la enajenación, para desglosar el valor pro-
"bable de la construcción y el del terreno y de allí
"afijar el cuárum de la obra. Ilegal la apreciación
"del Magistrado responsable a la valorización de la-
"construcción cuyo pago demandó el que fuera inquil-
"no, debe repararse la violación cometida, pues el -
"Magistrado responsable en su fallo se condujo con -
"demasiada parcialidad al argumentar lucro obtenido-
"por los propietarios del terreno al haberlo vendido-
"incluyendo la nueva construcción, porque los señores
"Armendaiz Noriega eran propietarios del terreno y -
"de la construcción, luego entonces, no obtuvieron -



A.D. 172/83.

"ningún lucro a costa del inquilino, porque la ---
"finca arrendada no fue un terreno, sino construc-
"ciones constituidas por varios locales comercia-
"les cuya forma varió por la nueva construcción. -
"M:- Anticonstitucionalmente sostiene el Magistra-
"do responsable se probó el fenómeno de la adcesión
"al haber autorizado los arrendadores y permitido-
"que el inquilino levantara de buena fe una nueva-
"construcción en un terreno, habiéndolo modificado
"e incrementado su valor notoriamente, y con tal ar
"gumento condena a los Armendaiz Noriega a pagar -
"el costo de la construcción a Quiroga Escamilla.-
"La lesión jurídica como se ha dejado indicado, es
"notoria, porque no se probó ningún fenómeno de ac
"cesión. La relación de arrendamiento es la única
"probada como habida entre los contendientes, que-
"originalmente el contrato prohibía al inquilino h
"acer mejoras, condicionándolas a obtener autoriza-
"ción previa y por escrito. La autorización conce-
"dida para ejecutar la construcción, no obliga al-
"arrendador a pagarla porque no se adquirió tal --
"obligación. No era un terreno lo dado en arrenda-
"miento, sino una finca compuesta de varios locales
"comerciales, cuya forma fue variada con la nueva -
"edificación.- N.- Sostiene el Magistrado responsa-
"ble que Antonio Quiroga Escamilla comprobó estar -
"al corriente en el pago de la renta. Es falso lo-
"expuesto por el Magistrado responsable. Con los ---



- 67 -

A.D. 172/83.

"misimos recibos de renta (13 recibos) exhibidos por
 "el señor Antonio Quiroga Escamilla respecto de --
 "las mensualidades comprendidas de JUNIO de 1980 a--
 "JUNIO de 1981 se comprueba que la arrendataria es--
 "ORGANIZACION AAA, S.A., luego entonces, jurídicamente
 "imposible es que Antonio Quiroga Escamilla demostra
 "se estar al corriente en sus rentas porque ni si---
 "quiera conservaba el carácter de inquilino.- Como -
 "renunció Quiroga Escamilla al derecho del tanto pa
 "ra el caso de venta, no tiene aplicación alguna el
 "artículo 2341 del Código Civil del Estado, que in-
 "debidamente aplica el Magistrado responsable pre--
 "tendiendo fincar la responsabilidad de daños y per
 "juicios a cargo de los ahora quejosos, con motivo-
 "de la venta del inmueble.- O:- Como corolario de -
 "las violaciones que se han dejado indicadas, conclu
 "ye el Magistrado responsable por revocar la senten
 "cia de primera instancia de Marzo 10 de 1982 y emi
 "te en segundo grado o instancia de apelación la --
 "sentencia condenatoria que se opugna de anticonsti
 "tucional en cuanto condena a Francisco, Euge--
 "nio, María Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega a--
 "pagarle a Antonio Quiroga Escamilla la suma de - -
 "\$25'158,250.00 como valor de la construcción que -
 "edificó, más daños y perjuicios. ILEGAL la condena-
 "de indemnizar el costo de la edificación, es igual
 "mente ilegal la condena de cubrir daños y perjui--
 "cios, porque habiendo el inquilino renunciado al -
 "derecho del tanto para el caso de venta del inmu-

A.D. 172/83.

"ble, y obligado el inquilino a dejar en beneficio
 "del inmueble cualesquier mejora o construcción --
 "que hiciere, no se le causó a Antonio Quiroga Es-
 "camilla ningún daño ni perjuicio, al no entenderlo
 "así el Magistrado responsable causó la violación--
 "de garantías que se dejó reseñada.- SEGUNDO:- La
 "sentencia definitiva en grado de apelación que se
 "opugna, al declarar infundado el agravio hecho valer
 "por el Lic. y Contador Público Ricardo García Tre-
 "viño como apoderado de Francisco, Eugenio, María -
 "Cristina y Joaquín Armendaiz Noriega respecto a -
 "la declaratoria de improcedencia de la excepción-
 "de novación del contrato de arrendamiento al haber
 "sido substituido Antonio Quiroga Escamilla como -
 "arrendatario por ORGANIZACION AAA, S.A., viola en
 "perjuicio de Francisco, Eugenio, María Cristina y
 "Joaquín Armendaiz Noriega los artículos 14 y 16 -
 "Constitucionales, 297, 373 y 376 del Código de Pro-
 "cedimientos Civiles de Nuevo León, 2107 en relación
 "al 1946 del Código Civil de Nuevo León, por estar -
 "demostrado documentalmente que desde Junio de 1980
 "ORGANIZACION AAA, S.A., substituyó como arrendata-
 "ria al anterior inquilino Antonio Quiroga Escamilla,
 "pagando Organización AAA, S.A., en nombre propio y-
 "no por cuenta del deudor primitivo, las rentas compren-
 "didas desde Junio de 1980 a Junio de 1981 operándose
 "una novación subjetiva que fue la invocada, no apor-
 "ciada ni estudiada en legal forma por el Magistrado-



90

A.D. 172/83.

responsable, quien declaró no probada la novación
objetiva, pero no hizo el estudio analítico, de la
novación subjetiva reclamada en vía de agravio.--
La lesión jurídica y violación de garantías es no
toria, pues contrariamente a lo aseverado por el-
Magistrado responsable, el cambio de arrendatario
si constituye una alteración substancial en el su-
jeto obligado como se prueba con los trece reci-
bos de renta exhibidos, como prueba en su perjui-
cio por Antonio Quiroga Escamilla comprendidos des-
de Junio de 1980 a Junio de 1981, porque Organiza-
ción AAA, S.A. en nombre propio a través de su le-
gítimo representante hizo los pagos de renta de --
esas trece mensualidades rentarias, cumpliendo vo-
luntariamente con sus obligaciones de arrendataria,
modificando substancialmente el contrato escrito -
de arrendamiento de Enero 10. de 1980 en cuanto a-
la persona arrendatario, por la novación subjetiva
operada de substitución de inquilino, es claro que-
el ser desde Junio de 1980 substituido como Arren-
datario Antonio Quiroga Escamilla dejó de tener -
la calidad de arrendatario, y ningún valor tiene
la comunicación que hizo el 10 de Abril de 1981 el-
aludido Quiroga Escamilla de que no se había modifi-
cado el arrendamiento y de que él seguía siendo el-
arrendatario, porque desde Junio de 1980 y subsecuen-
tes mensualidades, quien actuó y se comportó como --
arrendatario, fue ORGANIZACION AAA, S.A. representada
por ANTONIO QUIROGA ESCAMILLA.- Es un punto de mero-

A.D. 172/83.

"derecho la denominación de NOVACION SUBJETIVA dada-
 "la substitución de la persona del arrendatario pues
 "to que podría dominársele también como cesión de de
 "rechos y deudas del arrendatario, dado que en una re
 "lación inquilinaria se tiene por el arrendatario el
 "doble carácter de acreedor y deudor, en cuanto com-
 "pete el derecho a usar y disfrutar de la cosa arren-
 "dada, pero sujeta a la contraprestación del pago de
 "la renta.- Al operar la novación subjetiva o cam-
 "bio de la persona del arrendatario, lo que opera es
 "la transferencia de la calidad de arrendatario de -
 "Antonio Quiroga Escamilla en favor de Organización,
 "AAA, S.A. y por ende, Organización AAA, S.A. sería -
 "la única titular del arrendamiento de enero 1o. de
 "1980 en sus relaciones con los arrendadores, habien-
 "do dejado de tener interes jurídico Quiroga Escami-
 "lla, esa novación subjetiva o substitución de suje-
 "to es indiscutible en el caso sometido a la conside-
 "ración del Juez del Proceso instructor y Magistrado
 "de apelación, se extinguieron los derechos y las --
 "obligaciones que tenía Antonio Quiroga Escamilla co-
 "mo arrendatario al ser substituido por ORGANIZACION
 "AAA, S.A. como arrendatario única obligada frente -
 "al arrendador.- El Magistrado responsable infringe
 "además el artículo 6o. del Código de Procedimientos
 "Civiles de Nuevo León, porque la excepción procede-
 "cuando es opuesta aunque no sea señalada por su nom-
 "bre o se le denomina incorrectamente con tal de pre-
 "cisarse con claridad el objetivo de la defensa.-



A.D. 172/83.

"Por consecuencia es ilegal el desechamiento de la
"excepción opuesta de novación subjetiva, que el -
"Magistrado responsable sólo estudió pero como si se
"tratase de una novación objetiva improcedente, ya-
"que la obligación de pagar la renta es la misma y-
"es el mismo inmueble el arrendado, pero no se estu-
"dio en legal forma la defensa deducida sobre nova-
"ción subjetiva o sustitución del arrendatario ope-
"rada desde Junio de 1980, lo que determina que me-
"diante su correcto estudio se llegue a la conclu-
"sión de que Antonio Quirós Escamilla dejó de ser-
"el arrendatario y por ende jurídicamente imposible-
"es que estuviese al corriente en el pago de las -
"rentas, en un contrato del que había dejado de ser-
"titular e imposible jurídicamente que alegue dere-
"chos que ya no le corresponden, porque la transfe-
"rencia a la calidad del arrendatario extinguió en-
"su perjuicio cualesquier posibilidad para pedir pre-
"ferencia en caso de venta o de nuevo arrendamiento,
"ello independientemente de que en el contrato renun-
"ció al derecho del tanto, por ello, debió el Magis-
"trado responsable declarar la improcedencia de la -
"acción de daños y perjuicios, así como la improceden-
"cia de la acción; sobre el pago del valor de la -
"construcción que dice edificó el inquilino; al no -
"haberlo hecho así el Magistrado responsable causó--
"esta violación de garantías, porque la realidad es-
"que no se comprobó ningún fenómeno de accesión, y -
"que el ocupante del inmueble arrendado con la cali-
"dad de arrendataria lo es Organización AAA, S.A. des



A.D. 172/83.

"de Junio de 1980.- TERCERO:- La sentencia definitiva
 "va en grado de apelación al condenar a los señores-
 "Armendaiz Noriega a pagar los gastos y costas del -
 "Juicio en favor de Quiroga Escamilla, viola los ar-
 "tículos 90, 91 y 93 del Código de Procedimientos Ci-
 "viles de Nuevo León, porque es ilegal e infundada -
 "la condena de pagar a Antonio Quiroga Escamilla los
 "conceptos valor de la construcción edificada duran-
 "te el arrendamiento en el inmueble arrendado y daños
 "y perjuicios, porque Antonio Quiroga Escamilla no tie-
 "ne derecho alguno a la reclamación que formuló y no
 "ha habido ninguna temeridad ni mala fe de nuestra -
 "parte. En reparación de la violación cometida, de-
 "berá absolverse a los ahora quejosos de la condena-
 "de gastos y costas.- CUARTO:- SIENDO anticonstitu-
 "cional en sí misma la sentencia definitiva en grado
 "de apelación reclamada, es igualmente anticonstitu-
 "cional cualesquier acto de ejecución que de dicha -
 "sentencia pretende llevar a cabo la responsable eje-
 "cutora C. Juez Primero de lo Civil, porque la ilega-
 "lidad de la sentencia determina sean ilegales los -
 "actos de su ejecución, así como las consecuencias -
 "directas e indirectas de aquel fallo, que se tracen
 "en los mandamientos del ejecutor tendientes a secues-
 "trar bienes de los quejosos para garantizar el pago-
 "de la ilegal condena opugnada, y posterior remate o-
 "su basta, afectando el patrimonio de los quejosos sin
 "causa justificada ni motivo legal."



73

A.D. 172/83.


QUINTO.- De la lectura de la sentencia reclamada y de los conceptos de violación aducidos por los quejosos se deriva que son dos básicamente las cuestiones que deben dilucidarse: 1) Si es procedente condenar a los quejosos al pago de la construcción hecha por el señor Antonio Quiroga Escamilla en el inmueble objeto del arrendamiento y, en su caso, la cantidad que debe cubrirse por tal concepto de acuerdo con los dictámenes rendidos por los peritos en el juicio natural y 2) Si procede condenar a los quejosos al pago de los daños y perjuicios por no haberse respetado el derecho de tanto del arrendatario.

En relación a la primera cuestión, esta Tercera Sala considera que sí fue procedente la condena hecha por la Sala responsable, resultando infundados los conceptos de violación que al respecto hacen valer los quejosos por las siguientes razones.

En el contrato de arrendamiento celebrado el quince de enero de mil novecientos setenta y uno se estipuló:

"PRIMERA:- LOS SEÑORES ARMENDARIZ da en arrendamiento a SR. ANTONIO QUIROGA E. la casa No. 519 de la calle CORREGIDORA de esta Ciudad, cuya finca reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes, dándose el inquilino por recibido de ella en perfectas condiciones y a su entera satisfacción.-
"SEGUNDA:- La renta estipulada por dicha finca es la -

A.D. 172/83.

 "cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS --
"00/100 M.N.) mensuales que deberá pagar el arrenda
"tario precisamente por adelantado el día primero -
"de cada mes. - - TERCERA:- Este arrendamiento prin
"cipia a correr desde el día 15 de Enero de 1971 --
"siendo por término indefinido y podrá concluirse a
"voluntad de cualquiera de las partes previo aviso-
"por escrito con 90 (NOVENTA) días de anticipación,
"a cuyo efecto ambos contratantes renuncian el tér-
"mino y formas a que se refiere el Art. 2372 del Có
"digo Civil vigente y las prórrogas que autorizan -
"los Arts. 2379, 2380 y 2381 de la misma Ley, debien
"do el inquilino devolver la finca al arrendador pre
"cisamente a la terminación de este contrato con di
"cho aviso. - - CUARTA:- El arrendador LOS SEÑORES
"ARMENDAIZ no se obliga a hacer en la finca arrenda
"da reposición ni mejora alguna, renunciando el - -
"arrendatario en lo que le favorecen los Arts. 2306,
"2310 y 2311 del citado Código Civil vigente. Sin-
"embargo, el arrendador podrá hacer las reparaciones
"que le convengan, cuando lo juzgue necesario a su-
"absoluta discreción. - - QUINTA:- El arrendatario
"señor ANTONIO QUIROGA ESCAMILLA se obliga además a
"lo siguiente:.... IV.- A no hacer mejora ni cambio
"ninguno en la misma sin consentimiento previo y es-
"crito del propietario. V.- A dejar en beneficio -
"de la propia finca las mejoras que hiciere y a no-
"cobrar al arrendador por ellas ni por recomposicio-




A.D. 172/83.

"nes ni reparaciones cantidad alguna, renunciando el
"inquilino al efecto en cuanto le favorezcan las dis
"posiciones de los Arts. 2317 y 2318 del Código Ci--
"vil vigente...."

Asimismo, en el contrato celebrado el pri--
mero de enero de mil novecientos ochenta se pactó lo
siguiente:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran --
"FRANCISCO, EUGENIO, MA. CRISTINA Y JOAQUIN ARMEN---
"DAIZ NORIEGA, A QUIÉNEA EN EL CURSO DE ESTE CONTRA-
"TO SE DENOMINA "LOS ARRENDADORES", EL PRIMERO ACTUA
"POR SI Y COMO APODERADO DE EUGENIO, MA. CRISTINA Y
"JOAQUIN, COMO ARRENDADOR por una parte, y por la --
"otra ANTONIO QUIROGA ESCAMILLA como ARRENDATARIO; -
"ambos mayores de edad, de esta vecindad, y con capa
"cidad legal para contratar y obligarse, el cual su-
"jetan a las siguientes Cláusulas:- PRIMERA:- LOS-
"ARRENDADORES dan en arrendamiento al SR. ANTONIO --
"QUIROGA ESCAMILLA, LA FINCA QUE SE EXTIENDE DESDE -
"EL NUM. 925, EN LA CALLE DE ESCOBEDO SUR, A LOS NUMS.
"511A, 511B y 513 de la calle de CORREGIDORA de esta
"ciudad, cuya finca reúne todas las condiciones de -
"higiene y salubridad correspondientes, dándose el -
"inquilino por recibido de ella a su entera satisfac
"ción, en condiciones de servir para el uso que la -
"desea...- SEGUNDA:- La renta estipulada por la -
"finca de referencia es la cantidad de \$30,000.00 --

A.D. 172/83.



"(TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensua-
"les que deberá pagar el arrendatario al arrendador
"precisamente por adelantado el día PRIMERO DE CADA
"MES.- - TERCERA:- El término de este arrendamien-
"to, es forzoso para ambas partes Y ES DE UN AÑO, -
"que principia el día PRIMERO DE ENERO Y TERMINA EL
"TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 1980 y podría con---
"cluirse a voluntad de cualquiera de las partes con
"tratantes previo aviso por escrito con NOVENTA - -
"días de anticipación.... - - SEXTA.- El arrendata-
"rio ANTONIO QUIROGA ESCAMILLA se obliga además a -
"lo siguiente: IV.- A no hacer mejora ni cambio al-
"guno en la misma, sin consentimiento previo y es--
"crito del propietario.- - V.- A dejar en beneficio
"de la propia finca las mejoras que hiciere y a no-
"cobrar al arrendador por ellas ni por recomposicio-
"nes, ni por reparaciones, cantidad alguna, renun--
"ciando el inquilino al efecto en cuanto favorezcan,
"las disposiciones de los Arts. 2317 y 2318 del Có-
"digo Civil vigente."

De las anteriores transcripciones se deri-
va que los quejosos celebraron contrato de arrenda-
miento con el señor Antonio Quiroga Escamilla el --
quince de enero de mil novecientos setenta y uno, -
por término indefinido, obligándose éste a no hacer
mejora alguna a la finca sin el consentimiento pre-
vio y escrito del propietario y dejando en benefi-
cio de la finca las mejoras que hiciere sin cobrar-



94

FORMA A-10

- 77 -


A.D. 172/83.

[Firma]
al arrendador por ellas, renunciando a lo dispuesto en los artículos 2317 y 2318 del Código Civil en lo que le favorecieran y que el primero de enero de mil novecientos ochenta celebraron nuevo contrato de arrendamiento, por el término de un año, pactando lo mismo respecto a las mejoras que el arrendatario hiciere a la finca.

Sin embargo, debe considerarse que lo estipulado en las cláusulas transcritas resulta inaplicable al caso, pues, como lo resolvió la Sala responsable, en el caso no se trató de una mejora a la finca dada en arrendamiento o de una mejora útil, como la denominan los quejosos, sino de una nueva construcción, como lo señaló la responsable.

En efecto, debe distinguirse entre el concepto de mejora que en el Diccionario de la Lengua Española se define como "obras voluntarias, útiles o necesarias, ejecutadas en las cosas para aumentar su valor" y el concepto de construcción que es definido como "la acción de fabricar, erigir o edificar una cosa". Lo anterior significa que mientras la construcción implica la creación de una nueva cosa que antes no existía, la mejora sólo es la obra ejecutada en algo ya existente para aumentar su valor, independientemente de que las mejoras puedan ser clasificadas como de mayor o menor utilidad, según el aumento de valor de la cosa mejorada.

A.D. 172/83.



Por esta razón, debe considerarse que interpretar el contrato de arrendamiento celebrado en el año de mil novecientos setenta y uno, bajo cuya vigencia se hizo la construcción cuyo pago se reclama, como lo pretenden los quejosos, en el sentido de considerar que las mejoras abarcan también -- las construcciones que se hicieren, quedando, por ende, obligado el arrendatario a no reclamar su importe, es darle un sentido y alcance mayor al que efectivamente se estipuló, en contravención a lo -- dispuesto en el artículo 1749 del Código Civil del Estado de Nuevo León que dispone "cualquiera que sea "la generalidad de los términos de un contrato, no-- "deberán entenderse comprendidos en él cosas distin-- "tas y casos diferentes de aquéllos sobre los que -- "los interesados se propusieron contratar".

Ahora bien, dado que en la legislación civil no se prevé el caso de construcciones realizadas por el arrendatario sino sólo el de mejoras y dado que los quejosos han reconocido que en el caso Antonio Quiroga Escamilla derrumbó lo construido y edificó, aunque ellos denominan a esto mejora útil, fue correcto que la Sala Juzgadora haya acudido, analógicamente, a las reglas de la accesión, concretamente a lo dispuesto en el artículo 897 del Código Civil en el que se establece que "el dueño del terreno, en "que se edifique, siembre o plante de buena fe, ten



95

FORMA A-66

- 79 -

A.D. 172/83.

drá derecho de hacer suya la obra, siembra o planta
ción, previa la indemnización prescrita en el artículo
894..."

En efecto, en el caso procede la aplicación
por analogía iuris del anterior precepto transcrito
para integrar la laguna de la ley, en virtud de que en
las normas especiales del contrato de arrendamiento
no se prevé la hipótesis de construcciones realizadas
a la finca arrendada. En este sentido Francisco
Ferrara, en su libro Tratado de Derecho Civil Italiano,
Volumen I, páginas 224 a 232 señala:

"La analogía constituye la aplicación de
"un principio jurídico que la ley pone ante un cier
"to acontecimiento, a otro caso no reglamentado pero
"similar jurídicamente al primero. Enfrentado -
"con los casos en los que no ha pensado el legislador,
"el intérprete trata de reglamentarlos en el -
"sentido según el cual los habría decidido el legislador,
"si los hubiere considerado. Y puesto que -
"buscando en el sistema se podrían hallar casos análogos,
"reglamentados, se extrae, por un proceso
"de abstracción, el reglamento jurídico que vale para
"ellos, ampliándolo hasta incluir aquellos casos
"no previstos que presentan, sin embargo, la misma
"esencia jurídica. El procedimiento por analogía -
"se apoya sobre el concepto de que los hechos de igual
"naturaleza deben tener igual reglamentación, y si
"uno de estos hechos encuentra ya dentro del sistema
"su propia disciplina, ésta constituye el tipo -

...D. 172/83

Queda de J. J. J.

"del cual deducir la disciplina jurídica general --
"que debe gobernar los casos afines... Por tanto, --
"la analogía es una aplicación correspondiente de --
"un principio o complejo de principios a casos jurí
"dicamente semejantes. La base de la analogía puede--
"ser o bien una disposición individual (analogía lo--
"gic) o un complejo de principios jurídicos, su sín
"tesis, el espíritu de todo el sistema (analogía --
"iuris). La primera forma es más fácil. Se decide--
"un caso no reglamentado, según una norma que proce--
"de a un caso afín, ya decidido: ubi eadem legis ra-
"tio, ibi eadem legis dispositio. Se tiene una apli--
"cación por semejanza. Por el contrario, a veces --
"no se puede hallar la disposición de un caso afín--
"y es necesario reconstruir la norma, de la combina--
"ción de más casos reglamentados que muestran ser --
"la aplicación de un principio general no expresado.
"O se trata en fin de darle forma jurídica a toda --
"una institución, para la cual la elaboración de la
"disciplina se ha de construir según los principios
"de todo el sistema... Para poder recurrir a la ana--
"logía es necesario: 1o.- Que falte una precisa dis--
"posición de la ley, para el caso a decidir, que --
"por este motivo no esté ya reglamentado por una nor--
"ma de derecho, y esto no sólo según la letra, sino
"también según el sentido lógico de la misma"... --
"2o.- Que exista una igualdad jurídica en su esen-
"cia, entre el caso por reglamentar y el caso re--
"glamentado".



- 81 -


A.D. 172/83.

Por consiguiente, esta Tercera Sala consi-
 dera que es correcto que se acuda, por analogía - --
 iuris, a las reglas de la accesión para llenar la la-
 guna de la ley, en concreto al artículo 894 a que --
 se ha hecho alusión, máxime que la construcción fue-
 realizada con la autorización del arrendador, como -
 se deriva de la carta, fechada el dieciséis de agosto
 de mil novecientos setenta y siete, con la que se se-
 ñaló:

"FRANCISCO LUCENDEIZQUIROGA.- Edificio -
 "Chapa 704, - Monterrey N.L.- - 16 de Agosto de - -
 "1977 - Sr. D. Antonio Quiroga, - P r e s e n t e.-
 "Muy estimado señor Quiroga: - - De acuerdo a lo --
 "que hemos hablado con respecto a los trabajos para
 "construir en nuestra finca que usted ocupa como --
 "arrendador (sic) en los locales de la calle de Co-
 "rregidora frente a la plaza de Hidalgo y por la --
 "calle de Escobedo, manifiesto a usted que estamos-
 "de acuerdo en el proyecto presentado y que tiene -
 "usted nuestra autorización para realizarla. - - --
 "Sin más de momento me es grato repetirme de Ud. su
 "yo Afmo. Atto. y S.S.- - Francisco Lucendeiz.-Fábrica."

De la anterior carta transcrita, que ha --
 sido reconocida por los quejosos, se deriva que se -
 autorizó al arrendatario para realizar los trabajos
 de construcción procediendo, por ende, que los arren-

A.D. 172/83

dadadores paguen los gastos que con tal motivo se --
erogaron.

Considerar, como lo pretenden los quejo-
sos, que la construcción realizada por el arrenda-
tario quedare en beneficio de los arrendadores, se-
ría, efectivamente, ocasionar que éstos obtuvieran
un lucro indebido en detrimento del patrimonio del
arrendatario, pues el inmueble incrementó su valor
con dicha construcción, lo que se corrobora con el
contrato de compra-venta con reserva de dominio --
que los arrendadores celebraron con Inca Inmobilia-
ria de Monterrey, S.A. el treinta de julio de mil-
novecientos ochenta y uno, cuya copia certificada-
obra a fojas 160 a 179 del expediente del juicio -
natural, en el que consta que el inmueble de refe-
rencia fue vendido en la cantidad de veintiocho mi-
llones setecientos cuarenta y un mil doscientos --
cincuenta pesos, como se aprecia en la siguiente -
transcripción de la cláusula segunda de dicho con-
trato:

"--- SEGUNDA.- El precio que las partes-
"asignan a la presente operación, es la cantidad -
"de \$28'741.250.00 (VEINTIOCHO MILLONES SETECIEN--
"TOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS-
"00/100 MONEDA NACIONAL) de los cuales se entrega-
"la cantidad de \$1'741,250.00 (UN MILLON SETECIEN-
"TOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS-
"00/100 MONEDA NACIONAL), en este acto..."

VERA



- 83 -


A.D. 172/83.

Por lo tanto, esta Tercera Sala de la--
 Suprema Corte de Justicia, de la Nación determina--
 que en el caso es procedente que la Sala respon--
 sable haya condenado a los quejosos al pago del -
 valor de la construcción hecha por el arrendata--
 rio con fundamento en el artículo 20 del Código -
 Civil del Estado de Nuevo León que establece: -
 "Cuando haya conflicto de derechos, a falta de --
 "ley expresa que sea aplicable, la controversia -
 "se decidirá a favor del que trata de evitarse --
 "perjuicios y no a favor del que pretenda obtener
 "lucro..." En efecto, dado que en el Código Civil
 del Estado de Nuevo León no se prevé el caso de -
 construcciones realizadas por el arrendatario, si
 no sólo el de mejoras y, como anteriormente se se
 ñaló, la construcción y las mejoras son conceptos
 diferentes, es correcto que la Sala responsable -
 haya aplicado analógicamente, para llenar la la--
 guna de la ley, el artículo 897 del propio Ordena
 miento, siendo ésta la solución más justa, de con
 formidad con el artículo 20 citado, porque el con
 flicto se está decidiendo a favor del arrendata--
 rio, quien en este caso está tratando de evitarse
 perjuicios y no en favor de los arrendadores, que
 estarían obteniendo un lucro con la construcción--
 realizada en su propiedad.

Por esta razón, debe considerarse que si
 bien es cierto, en principio, como lo afirman los
 quejosos en sus conceptos de violación, que tra--
 tándose de un arrendamiento no son aplicables las

SALA

A.D. 172/83.



reglas de la accesión porque debe atenderse a las --
normas especiales de aquel contrato, también lo es --
que en ellas no se prevé la hipótesis del caso a estu
dio y, por ello, es correcto que se aplique análogica
mente el artículo 897 del Código Civil, pues en térmi
nos de lo dispuesto en el artículo 20 el conflicto de
derechos debe decidirse en favor de quien trate de --
evitarse perjuicios.

Por consiguiente, debe determinarse que, --
efectivamente, son los arrendadores los propietarios-
de la nueva construcción, aún aplicando las reglas de
la acción, pues el artículo 883 del Código Civil esta
blece que "la propiedad de los bienes da derecho a to
do lo que ellos procuren, o se les une o incorpora -
"natural o artificialmente. Este derecho se llama de
"accesión". Sin embargo, relacionando este precepto-
con el 897, anteriormente transcrito, se concluye que
deben indemnizar al arrendatario por la obra construi
da. Por ello, la nueva celebración del contrato de -
arrendamiento el primero de enero de mil novecientos-
ochenta no significa, como lo señalan los quejosos, -
una tácita renuncia a la indemnización por el costo -
de lo edificado, ya que al ser los arrendadores los p
propietarios debía celebrarse contrato de arrendamien
to si se quería continuar con el uso o goce del inmue
ble, pero debe pagarse al arrendatario el costo de la
construcción realizada por así disponerlo el artículo
897 señalado, aplicable análogicamente; porque las --
normas reguladoras del arrendamiento no prevén la hi-



98

A.D. 172/83.


pótesis de una nueva construcción, sino sólo la de mejoras.

Por esta razón, no existe incongruencia alguna en el fallo reclamado al dejar intacta la sentencia de primera instancia que declaró la improcedencia de la acción sobre declaración judicial de que se tenía derecho de adquirir de los demandados el inmueble cuestionado por haber construido de buena fe generándose el derecho de compra por accesión, pues efectivamente, dicha acción es improcedente porque el arrendatario no tiene el derecho de compra por accesión, ya que los propietarios son los arrendadores, pero sí tiene derecho a que se le indemnice por el costo de lo edificado.

Debe distinguirse entre la propiedad de lo construido y la indemnización por el costo de lo edificado. El arrendatario, no tiene ningún derecho de compra por accesión sobre lo construido por ser propiedad de los arrendadores, pero sí tiene derecho a que se le indemnice por el costo de la construcción.

Ahora bien, la Sala juzadora no valoró indebidamente las pruebas testimoniales, pues de ellas sólo privó el hecho que los propios quejosos reconocen, es decir, que las fincas dadas en arrendamiento fueron derrumbadas por el arrendatario para hacer una nueva construcción, sin que jamás haya fundado su fallo en que lo dado en arrendamiento fue un terreno y no unas fincas. Por ende, dichas testimoniales no son, como lo afirman los quejosos, en perjuicio del oferente, pues con ellas se acreditó que no se trató-

A.D. 172/83.

 de mejoras realizadas a las fincas dadas en arrendamiento, sino de una nueva construcción, resultando en este sentido aplicable la tesis de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación a la que la Sala responsable aludió en el fallo reclamado, pues en dicha tesis se diferencian los conceptos de mejoras y nuevas construcciones.

Consecuentemente, debe considerarse también infundado lo argumentado por los quejosos con respecto a que es inaplicable al caso la tesis de esta Tercera Sala porque en ella no se establece que deba resarcirse al arrendatario por el costo de lo edificado, en virtud de que en la misma se distinguen claramente las mejoras de las nuevas construcciones, deduciéndose de ello que si en el caso se trató de una nueva construcción, no podía considerarse comprendida la misma dentro de la renuncia que el arrendatario hizo en el contrato de arrendamiento al cobro de las mejoras que hiciera a las fincas arrendadas y siendo así inaplicable lo dispuesto en los artículos 2317 y 2318 para el caso de mejoras al bien dado en arrendamiento.

Lo anteriormente expuesto permite concluir que al no existir regulación para el caso de construcciones hechas por el arrendatario, ya que los artículos 2317 y 2318 sólo se refieren a mejoras hechas en la finca arrendada, fue correcto que la responsable aplicara analógicamente el artículo 397 del Código Civil en el que se dispone que el dueño del terreno debe indemnizar al edificado por el costo de la obra, siendo



- 87 -

A.D. 172/83.

Esta la solución más justa, pues con ello se está decidiendo el conflicto en favor del que trata de evitarse un perjuicio y no en favor del que trata de obtener un lucro en términos de lo dispuesto en el artículo 20 del Código Civil del Estado de Nuevo León, pues de lo contrario los arrendadores obtendrían un lucro indebido porque con la nueva construcción se incrementó el valor del inmueble.

SEXTO.- Por otra parte, respecto a la indemnización que debe cubrirse por el costo de lo edificado, los quejosos sostienen en sus conceptos de violación que la responsable no fundó ni motivó la condena en la cantidad de quince millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos cincuenta pesos, pues sólo se basó en el dictamen del perito tercero en discordia, sin expresar los motivos por los que desestimó los dictámenes de los peritos de las partes. Señalan los quejosos que el dictamen del perito tercero en discordia no puede servir de fundamento para determinar el costo de la construcción porque ésta fue anterior a la fecha del dictamen y porque el perito no tuvo a la vista los elementos que la técnica aconseja para cuantificar una obra como son contratos de obra, presupuestos de trabajo, facturas, etc..

Esta Tercera Sala considera también infundado el presente argumento esgrimido por los quejosos, en virtud de que la Sala responsable sí fundó y motivó su determinación de que era el valor asignado por el perito tercero en discordia el que debían cubrir --

A.D. 172/83.

Quiroga
los arrendadores al relacionarlo con el contrato de -
compraventa del inmueble que fue por la cantidad de -
veintiocho millones setecientos cuarenta y un mil - -
doscientos cincuenta pesos y dicho peritaje es el que
esta Tercera Sala considera ajustado a la realidad --
por las siguientes razones:

El perito de la parte actora señaló:


"1.- El primer punto de peritaje que se --
"propone en el Temario propuesto por el señor Quiroga
"Escamilla, es del tenor siguiente: "Cuál es el valor
"actual, real y comercial del inmueble que se descri_
"be en el punto petitorio a) del prefacio de la de--
"manda y cuál es en opinión de los peritos el valor--
"de las mejoras que ostenta dicho inmueble y que fue
"ron construidas por el actor señor Antonio Quiroga--
"Escamilla según plano elaborado y aprobado en Octu--
"bre 24 de 1979".- - Ahora bien, habiendo realizado--
"el examen físico del inmueble marcado actualmente con
"el número 519 de la calle Corregidora de esta Ciudad,
"consultando las tablas de valores que estimaron perti--
"nentes y realizado el análisis técnico del caso, es -
"opinión del perito que suscribe, que el bien raíz en--
"mención, consta de un terreno que abarca una super---
"ficie de 700 setecientos metros cuadrados, con un va--
"lor comercial actual de veinte mil pesos cero centé--
"simos el metro cuadrado con un total de \$14,000.000.00



A.D. 172/83.

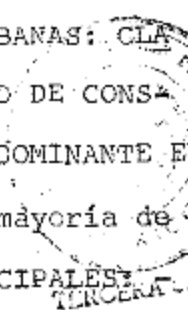
"Catorce millones de pesos. -- También consta el bien
 "raíz aludido, de una finca de tres niveles, construc-
 "ción de primera, pisos de cerámica, acabados especia-
 "les en madera y acero, materiales plásticos y de ce-
 "mento, acondicionada en forma técnica y moderna para-
 "el funcionamiento de un Restaurant, Bar, Club noctur-
 "no, Oficinas, Registraría y Tienda de Curiosidades, --
 "cuyo valor es a razón de \$12,000.00 Doce mil pesos --
 "por metro cuadrado aproximadamente y arroja un total
 "de \$25,200,000.00 ~~veinticinco~~ millones doscientos --
 "mil pesos, incluyendo mano de obra y materiales. --
 "2.- El segundo punto de peritaje se refiere a lo --
 "siguiente: "Cual era el valor real y comercial de las
 "mejoras en el citado año de mil novecientos--
 "setenta y siete. Los peritos expresarán las razones
 "y fundamentos en que se apoya el dictamen y acompaña-
 "rán cualesquiera elementos técnicos complementarios--
 "de su dictamen". -- Tomando en consideración el in-
 "cremento que ha sufrido, los materiales y la mano de

A.D. 172/83.

obra, las mejoras en mención tenían un costo en el
año de 1977 comprendiendo mano de obra y materiales-
de \$21,000,000.00 veintiún millones de pesos".

El perito designado por los demandados --
dictaminó:

"ANTECEDENTES: - El objeto de este perita
"je es determinar el valor del inmueble destinado -
"al Restaurant "ANTONIO'S" y otros negocios ubicado
"frente a la calle Escobedo Sur (hoy plaza Escobedo)
"y a la plaza Hidalgo.- Este predio se encuentra a-
"13.50 mts. de la esquina Escobedo con frente a pla-
"za Hidalgo; y a 17.5 mts. de distancia de la misma
"esquina frente a la Calle Escobedo, (hoy plaza Es-
"cobedo). - -El valor que se estima tomando en cuen-
"ta sólo la obra gruesa sin considerar el terreno.-
"No se incluyen los acabados decorativos que tiene-
"de azulejo, tapices, pinturas, alfombras, equipos-
"de restaurant y cocina y equipo de aire acondicio-
"nado; así como plafonds de masacústico o tirol re-
"saltado o planchado en los muros.- Igualmente que-
"da fuera de este valor plafonds especiales para a-
"lumbrado interiores. Si se incluyen acabados como-
"pisos mosaico pasta y cemento pulido así como estu-
"cado de yeso liso.- - CARACTERISTICAS URBANAS: CLA-
"SIFICACION DE ZONA: Comercial.- - DENSIDAD DE CONS-
"TRUCCION: 100%.- - TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN
"LA ZONA: Comercios y restaurantes en su mayoría de
"construcción moderna. - - SERVICIOS MUNICIPALES:
"Completos. DESCRIPCION GENERAL DEL PREMIO: - - La-





- 91 -

101

A.D. 172/83.

"construcción ocupa parte del inmueble total perte-
 "neciente a los Sres. Armendaiz; tiene forma de una
 "L irregular en sus dimensiones con acceso tanto por
 "la calle Escobedo como frente a la plaza Hidalgo. -
 "ELEMENTOS DE CONSTRUCCION: CIMIENTOS: Columnas y --
 "trabes de liga de concreto armado.. - TECHOS; Loza-
 "de concreto armado, 1er. piso, EL TECHO del 2o. pi-
 "so con armadura de fierro y cubierta de lamina gal-
 "vanizada. - - MUROS: Con blocks de concreto. PISOS:
 "Los pisos considerados en este peritaje son de mosai-
 "co de pasta y de cemento liso en la 2da. planta. y me-
 "zzanine. - - APLANADOS: Interiores de yeso y mezcla
 "LAMBRINES: De azulejo en los baños, en las cantinas
 "anexas a la entrada por el frente de la plaza Hidal-
 "go se aprovecharon los muros existentes antiguos y-
 "parte con muros de blocks nuevos. - - CANCELERIA: --
 "Lleva puertas de salida y entrada a restaurant puertas
 "con bastidores de aluminio. - - CARPINTERIA: Las --
 "puertas interiores son de pino enchapadas con triplay
 "de pino. - - INSTALACIONES: Lleva las instalaciones-
 "sanitarias y eléctricas completas y ocultas de acuer-
 "do con los reglamentos respectivos. - - PINTURA: To-
 "da la carpintería va pintada en pintura de aceite---
 "esmalte. - - CERRAJERIA: Las chapas exteriores e in-
 "teriores son de la marca PHILLIPS, DEXTER de primera
 "calidad.

"VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

A.D. 172/83.

"809.00 mts2 a \$5,500.00 = \$4'449,500.00
"MEZZANINE: 81.00 mts2.= \$3,000.00= \$ 243,000.00
"ESCALERAS Y VESTIBULO \$ 120,000.00

"SUMA TOTAL\$4'812,500.00

El perito tercero en discordia dictaminó:

"I.- OBJETO DEL AVA/LUO: a).- Determinar el

"valor actual real y comercial del inmueble descrito

"e indentificado en la demanda. - - b).- Determinar-

"el valor de las mejoras actualmente existentes sobre

"dicho inmueble. - - c).- Determinar el valor real --

"y comercial de las citadas mejoras en el año de 1979,

"año en el cual fueron realizadas las mismas. - - --

"II.- CARACTERISTICAS URBANAS: - - Clasificación de-

"la zona: Comercial- - Densidad de construcción: 100%

"Tipo de construcción dominante en la zona: Comercios,

"hoteles y restaurantes en su mayoría de construcción

"moderna. - Servicios Municipales: Completos. - - III.-

"DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO:- - La construcción -

"ocupa parte del inmueble total perteneciente a los -

"Sres. Armendaiz; tiene forma de una L irregular en -

"sus dimensiones con acceso tanto por la Calle Escobe

"do como frente a la plaza Hidalgo. - - IV.- ELEMENTOS

"DE CONSTRUCCION: Cimientos: Columnas y trabas de li-

"ga de concreto armado. Techos: Losa de concreto ar-

"mado, 1er. piso. El techo del 2o. piso es armadura de

"fierro y cubierta de lámina galvanizada. - - Muros: --

"Con blocks de concreto. - Pisos: Los pisos considera-

"dos en este peritaje son de mosaico de pasta y de ce-



102

- 93 -

A.D. 172/83.

"mento liso en la 2da. planta y mezzanine, Aplanados
 "interiores de yeso y mezcla. - - Lambrines; De azu-
 "lejo en los baños, en las cantinas anexas a la entra-
 "da por el frente de la plaza Hidalgo se aprovecharon
 "los muros existentes antiguos y parte son muros de -
 "block nuevos. - - Cancelería: lleva puerta de salida
 "y entrada a restaurant puertas con bastidores de alu-
 "minio. - - Carpintería: Las puertas interiores son de
 "pino enchapadas con triplay de pino. - - Instalacio-
 "nes: Lleva las instalaciones sanitarias y eléctricas
 "completas y ocultas de acuerdo con los reglamentos -
 "respectivos. - - Pintura: Toda la carpintería va pin-
 "tada en pintura de aceite esmalte. - - Cerrajería: -
 "Las chapas exteriores e interiores son de la marca -
 "PHILLIPS DEXTER de primera calidad. - - En el presen-
 "te avalúo se consideran los acabados decorativos, --
 "que tiene el inmueble tales como azulejos, tapices, -
 "pinturas, alfombras, madera sólida existente en la -
 "cúpula del centro de la planta baja que es ocupada -
 "por el restaurant, la madera que cubre parte de los -
 "muros, los barandales de las escaleras, así como los
 "ductos para los aparatos de aire acondicionado. - --
 "a).-Valor del terreno: \$20,000.00 por M2.
 "Superficie del terreno: 809.00 M2.
 "Valor total del terreno: \$16'180,000.00 M.N.
 "(DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100
 "M.N.).
 "b).- Valor de las mejoras que ostenta actualmente es-
 "te inmueble:

A.D. 172/83.

"Primer piso: 809.00 M2. a \$20,500.00/M2.: \$16'584,000.
 "00 M.N. (DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUA-
 "TRO MIL PESOS 00/100 M.N.)- - Mezzanine: 81.00 M2 a -
 "\$8,500.00/M2.: \$688,500.00 M.N. (SEISCIENTOS OCHENTA-
 "Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.). - - Escale-
 "ras, incluyendo barandales de madera sólida, cúpula -
 "recubierta de madera existente en el área de la planta
 "baja y ductos y demás mejoras unidas de manera fija -
 "a este inmueble: \$2'938,000.00 (DOS MILLONES NOVECIE-
 "NTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)- - Valor -
 "total de las mejoras a la presente fecha: \$ - - - - -
 "\$20'241,000.00 (VEINTE MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL PE-
 "SOS 00/100 M.N.) - - c).- Valor de dichas mejoras al año
 "de 1979: \$15'158,250.00 (QUINCE MILLONES CIENTO CINCUEN-
 "TA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)".

De las anteriores transcripciones se deriva-
 que existe una gran discrepancia en los valores asigna-
 dos a la construcción por cada uno de los peritos. Di-
 chos valores son los siguientes:

1) Perito de la parte actora:

Año de 1981- Terreno de 700 M2 X 20,000.00
 el M2 da un total de 14,000.000.00
 - Construcción 25,200.000.00

Año de 1977 - Construcción - 21,000.000.00

2) Perito de los demandados:

Valor de la construcción sin especi-
 ficar a qué fecha = 4,812.500.00

3) Perito tercero en discordia:



A.D. 172/83.


Enero de 1982 - Terreno de 809 M2 X 20,000.00 el
M2 da un total de 16,584,000.00
- Construcción 20,211,000.00
Año de 1979 - Construcción 15,158,250.00

Ahora bien, el dictamen del perito de los demandados debe desestimarse, en primer término, por que no señala en qué año tenía ese valor la construcción; en segundo término, porque del propio dictamen se deriva que no tomó en cuenta para fijar el valor de la construcción diversos elementos como son los acabados decorativos como el propio perito lo señaló en su dictamen y, finalmente, por que discrepa en gran cantidad de los otros peritajes.

Por consiguiente, debe dilucidarse cuál de los dos peritajes restantes es el que se encuentra ajustado a la realidad. Esta Tercera Sala determina que es el dictamen del perito tercero en discordia, como lo resolvió la Sala juzgadora, el que debe servir de base para determinar la indemnización que se debe cubrir al arrendatario como costo de la construcción por las razones que a continuación se expresan.

En principio, debe aclararse que los valores asignados por los dos peritos corresponden a diferentes años, pues el perito de la parte actora dio el valor de la construcción en el año de mil novecientos setenta y siete, mientras que el perito tercero en discordia señaló el valor que dicha construcción tenía en el año de mil novecientos setenta y nueve. Lo anterior se explica porque fue en el año de mil novecien

A.D. 172/83.

 tos setenta y siete cuando se inició la obra de construcción, como se deriva de la carta en que el arrendador autorizó la construcción, que es de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y siete, habiéndose concluido con la misma en el año de mil novecientos setenta y nueve. A pesar de ello, el perito designado por la parte actora asigna a la construcción en el año de mil novecientos setenta y siete un valor de 21,000,000.00, mientras que el perito - tercero en discordia da un valor de 15,158,250.00 - para el año de mil novecientos setenta y nueve.

Si se relacionan dichos peritajes con el -- contrato de compraventa, como lo hizo la responsable y con la carta que el propio arrendatario dirigió al señor Francisco Armendaiz Noriega el diez de abril de mil novecientos ochenta y uno, presentada como prueba por el propio actor, se concluye que el peritaje correcto es el del perito tercero en discordia, en virtud de que el inmueble fue vendido en la cantidad de 28,741,250.00, correspondiendo de dicha cantidad catorce o dieciséis millones al terreno, según se atiende a uno u otro peritaje, lo que permite deducir que el valor correcto a la construcción es el de 15,158,250.00; que fue el asignado por el perito tercero en discordia, valor que el propio actor reconoció en la carta a que se hizo alusión y que obra como anexo seis, en la cual señaló: "Ahora bien, habiendo tenido el suscrito conocimiento extraoficial de que usted y los demás copropietarios de este inmueble pretenden venderlo, tengo interés en hacer uso del derecho que me confiere el --



104

A.D. 172/83.

"artículo 2341 dos mil trescientos cuarenta y uno del
 "Código Civil del Estado, en cuanto que le he hecho -
 "mejoras de gran importancia a ese inmueble, ya que -
 "el mismo, que está destinado a Restaurant, Bar y Sa-
 "la de Fiestas le he invertido alrededor de quince mi-
 "llones de pesos en obras de..."

Por lo anteriormente expuesto, esta Tercera
 Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de-
 termina que la Sala responsable no incurrió en la viola-
 ción que le imputan los quejosos, toda vez que, efecti-
 vamente, es el dictamen del perito tercero en discordia
 el que se encuentra ajustado a la realidad, debiendo --
 señalarse que la responsable sí fundó en el fallo recla-
 mado su determinación, pues en el mismo señaló que debía
 atenderse a dicho peritaje para fijar el valor que de-
 bían cubrir los demandados al edificador al relacionar-
 lo con el costo de compraventa de dicho inmueble.

De igual manera, debe considerarse también --
 infundado lo argumentado por los quejosos en el sentido
 de que no es posible determinar el costo de una obra o
 edificación sin tener en cuenta el valor de materiales-
 y mano de obra en la fecha de su ejecución y con base --
 en un peritaje de fecha posterior a la construcción, to-
 davavez que el costo de la misma fue determinado atendien-
 do al dictamen de un perito que es una persona que tie-
 ne conocimientos especiales en la materia, de tal manera
 que al asignar el valor de la construcción lo hace pre-
 cisamente tomando en cuenta al valor de los materiales-
 y de la mano de obra, sin necesidad de que se le aporten
 los contratos de obra, presupuestos, facturas, notas de
 venta, etc., ya que conoce el costo de los mismos y el--

A.D. 172/83.

valor que fue tomado como base para determinar lo que debía cubrirse por concepto de indemnización al arrendatario, no fue el de la fecha del dictamen del perito -- tercero en discordia, sino el valor que éste asignó a la construcción en el año de 1979, es decir, en la fecha en que se concluyó con la misma.

Por consiguiente, al ser infundados los conceptos de violación que se han analizado, debe concluirse que fue procedente la condena que la responsable hizo de los gastos y costas del juicio a cargo de los ahora quejosos, pues contrariamente a lo manifestado, han procedido las pretensiones del actor.

SEPTIMO.- Finalmente, respecto a la condena hecha por la Sala responsable de pagar al actor los daños y perjuicios por haberse vendido el inmueble, sin respetarse el derecho del tanto del inquilino, esta Tercera Sala determina que son fundados los conceptos de violación aducidos por los quejosos, en virtud de que el arrendatario renunció, en el contrato celebrado el primero de enero de mil novecientos ochenta, a dicho derecho.

En efecto, por una parte es cierto que, como lo resolvió la responsable, en el caso no existió novación subjetiva del contrato, porque aun cuando los recibos fueron hechos a nombre de Organización AAA, S.A., de quien es representante Antonio Quiroga Escamilla, en términos de lo dispuesto en el artículo 2109 "la novación nunca se presume, debe constar expresamente", sin que pueda considerarse, como la afirman los quejosos, que la Sala del conocimiento confundió la excepción hecha valer por los demandados porque no se trataba de novación objetiva sino subjetiva, ya que el precepto en co-



A.D. 172/83.

mento no distingue entre los dos tipos de novación, --
 por lo que debe entenderse que ya se trató de novación
 objetiva o subjetiva, en ambos casos debe constar ex--
 presamente, sin que sea dable presumirla; sin embargo, por
 otra parte también es cierto que en la cláusula cuarta
 del contrato de arrendamiento a que se ha hecho alusión se estipuló:

"CUARTA:- El arrendatario renuncia a todo --
 "derecho de prórroga de este contrato y de preferencia --
 "sobre subsecuentes arrendamientos de la finca expresa
 "da, así como a cualquier derecho del tanto, para el ca
 "so de venta de la misma, y las disposiciones de los --
 "Arts. 2341 y 2379 del Código Civil. Si al terminar es--
 "te arrendamiento el inquilino continua de hecho en la--
 "finca relacionada se entiende con expresa oposición --
 "del arrendador, renunciando en todo caso el propio a--
 "rrendatario a la continuación automática del arrenda--
 "miento por tiempo indefinido a que se refiere el Art.--
 "2381 del mismo Código Civil".

Por lo tanto, si el contrato de compraventa--
 se celebró en julio de mil novecientos ochenta y uno y
 en el último contrato de arrendamiento el arrendatario
 renunció al derecho del tanto, no puede considerarse que
 se violó dicho derecho, pues expresamente renunció al --
 mismo, renuncia que está permitida por el artículo 6 del
 Código Civil del Estado de Nuevo León que dispone "la vo
 "luntad de los particulares no puede eximir de la obser--
 "vancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pue
 "den renunciarse los derechos privados que no afecten di
 "rectamente al interés público, cuando la renuncia no per

A.D. 172/83.

"judique derecho de tercero".

Al respecto resulta aplicable la siguiente tesis sustentada por esta Tercera Sala y que aparece publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte I, Págs.258 y 259:

"ARRENDAMIENTO. RENUNCIAS DE PRECEPTOS LEGALES CONTENIDAS EN MODELOS IMPRESOS. - - No es exacto que las disposiciones relativas al arrendamiento deban considerarse como de orden público en cuanto conceden derechos al arrendatario, ni que, por ello, es estos derechos sean irrenunciables en los términos del artículo 6o. del Código Civil. No existe disposición legal que establezca tal cosa. Reiteradamente ha venido sosteniendo la Suprema Corte de Justicia que son de interés público los contratos de arrendamiento -- protegidos por el Decreto de 24 de diciembre de 1948, lo cual excluye de tal calificación a los contratos -- que no se encuentran regidos por este ordenamiento. -- En tales condiciones, las renunciaciones que los arrendatarios hacen a los derechos que, como tales, les conceden los artículos 2423, 2424, 2486 y 2487 del Código Civil, en los contratos relativos, son jurídicamente válidas. No es exacto que tales renunciaciones, -- por estar contenidas en un esqueleto o modelo impreso, -- no se hagan en términos claros y precisos, de suerte que no quede duda del derecho que se renuncia como -- lo impone el artículo 7o. del código citado, puesto que dicha circunstancia no les resta claridad ni les quita precisión. - - Sexta Época, Cuarta Parte: Vol.XXXII,



- 101 -

A.D. 172/83.

"Fág. 99 A.D. 6313/58.- María Ramírez Araujo.- 5 vo-
"Los."

Por lo tanto, al resultar fundado el presen-
te concepto de violación, debe otorgarse el amparo y-
protección de la Justicia de la Unión a los quejosos-
para el efecto de que la responsable deje insubsisten-
te su sentencia de veintiuno de octubre de mil nove-
cientos ochenta y dos exclusivamente en lo que se re-
fiere a la condena al pago de daños y perjuicios por-
no respetarse el derecho del actor, declaran-
do infundada dicha acción, debiendo hacerse igual de-
claración respecto a los actos de ejecución que se re-
claman.

Por lo expuesto, y con fundamento en los ar-
tículos 103, fracción I, 107, fracciones I, II, III, -
inciso a), V, inciso c), de la Constitución Política-
77, 78, 79, 186 y 190 de la Ley de Amparo y 26, frac-
ción III, inciso c), de la Ley Orgánica del Poder Ju-
dicial de la Federación, se resuelve:

UNICO.- La Justicia de la Unión AMPARA Y PRO-
TEGE a Francisco Armendáiz Noriega y otros en contra -
de los actos que reclaman de la Primera Sala del Tribu-
nal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León y del
Juez Primero de lo Civil de Monterrey, Nuevo León, actos
consistentes, el primero, en la sentencia de veintiuno
de octubre de mil novecientos ochenta y dos, dictada -
en el toca 106/82, relativa al recurso de apelación --
interpuesto contra la sentencia dictada en el (juicio -
ordinario civil 1435/81, seguido por Antonio Quiroga -
Escarilla en contra de los quejosos) y, el segundo, en-

A.D. 172/83.

la ejecución de dicha sentencia. El amparo se concede exclusivamente para los efectos precisados en el último considerando de esta ejecutoria.

Notifíquese, con testirónico 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 cuatro votos de los señores Ministros Mariano Azuela Güitrón, Jorge Olivera Toro, Ernesto Díaz Infante y J. Ramón Palacios Vargas. El proyecto se aprobó con las modificaciones propuestas por el señor Ministro J. Ramón Palacios Vargas aceptadas por el Ministro Ponente. Fue Ponente el Ministro Mariano Azuela Güitrón.


Firman para constancia el C. Presidente de la Sala y demás Ministros que la integran con la Secretaría de Acuerdos de la misma que autoriza y da fe.

EL PRESIDENTE

MTRO. J. RAMON PALACIOS VARGAS.

LOS MINISTROS

MTRO. MARIANO AZUELA GUITRON.

TERCERA SALA

MTRO. JORGE OLIVERA TORO.


MTRO. ERNESTO DIAZ INFANTE.

LA SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. RAQUEL FLORES MUNGUIA.

En 30 ENE. 1985
notificó la resolución anterior a las partes y al Ministerio público
Federal.
Conste.
y Por medio de lista, se
público