



36
AMPARO DIRECTO NUMERO 7896/79

QUEJOSA: ESTRUCTURAS MODERNAS,
S. DE R. L. DE C.V.

MINISTRA PONENTE:
GLORIA LEON ORANTES.

SECRETARIO:
LIC. LEONEL CASTILLO GONZALEZ.

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

Ve. Bp.
V I S T O para resolver el juicio de amparo directo número 7896/79, promovido por ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V., contra el acto de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, consistente en la sentencia definitiva dictada el dieciséis de marzo de mil novecientos setenta y nueve, en el toca de apelación número 557/78, relativo al juicio ordinario civil número 273/78, promovido por la quejosa contra Tracy Jake Solomon Kaufman; acto que se considera violatorio de los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

R E S U L T A N D O :

PRIMERO.- Por escrito presentado el día dieciocho de octubre de mil novecientos setenta y siete, Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., por conducto de su representante legal Jesús Ruiz Fitch, compareció ante el Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil de Tijuana, Baja California, a promover juicio ordinario civil en contra de la señorita Tracy Jake Solomon Kaufman, sobre lo siguiente: La nulidad de la cláusula tercera del convenio celebrado entre la sociedad actora y el Licenciado Eduardo del Mar, como representante de



TERCERA SALA

la demandada, el catorce de octubre de mil novecientos setenta y seis; que se establezca la obligación de vender a precio de mercado o a juicio de peritos; y el pago de daños y perjuicios y de los gastos y costas del juicio.

Los hechos fundatorios de la demanda son los siguientes:

"1.- Por escritura N° 53318 de fecha 28 de --
" febrero de 1974, pasada ante la fe del Notario Públi-
" co Número Dos Licenciado Gabriel Moreno Enríquez de
" Tijuana, B. C., inscrito en el Registro Público de la
" Propiedad y de Comercio de esa jurisdicción bajo el
" número 35078, folio 311 a 319 del Tomo CXIV. Sección -
" 1-A de fecha 22 de Abril de 1974, la Señorita Marina
" Rosa Ortega entregó en fideicomiso irrevocable una -
" fracción de terreno rústico denominado "Cañón de las
" Cruces", ubicado en la mesa alta de Tijuana dentro -
" del Municipio de Tijuana, con una superficie de 69-07
" 68.51 hectáreas, designándose como fideicomisarios en pri
" mer lugar, a la señorita Tracy Jake Sólomon Kaufman y
" en segundo lugar, a Estructuras Modernas, S. de R. L. +
" de C.V., a fin de que esta última procediera a desa--
" rrollar, urbanizar y lotificar el fraccionamiento de-
" nominado "Lomas Taurinas" y como fiduciario al Banco
" de Comercio, S.A. (Anexo # 3).- A efecto de facilitar
" la asociación de los fideicomisarios, con fecha 13 de
" agosto de 1975, mediante escritura N° 58534 pasada an
" te la fe del mismo notario, debidamente inscrita en
" el Registro Público de la Propiedad, modificaron el -
" contrato original y mediante este convenio, la segun-



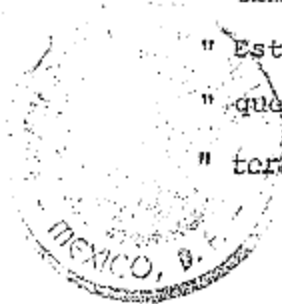
37

FORMA A-35

- 3 - A. D. Nº 7896/79.
bga.

" da fideicomisaria Estructuras Modernas, S. de R. L. de:
" C.V., se obligaba a pagar a la primera fideicomisaria
" la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOLARES, MO
" NEDA AMERICANA, dividida en 37 pagos que empezarian a
" vencerse el 10 de septiembre de 1975, pagos que queda
" ron documentados con 37 pagarés que la fiduciaria con
" servaría en custodia y cuya mora, conforme a la cláu-
" sula V, daba facultades a la primera fideicomisaria
" Tracy Jake Solomon Kaufman, para ordenar la liquida-
" ción del fideicomiso y el remate de los bienes. (Anexo
" #4).- La segunda fideicomisaria Estructuras Modernas,
" S. de R. L. de C.V., manifestó mediante la escritura
" primeramente citada, que no pudo cumplir con la obli-
" gación de pago que contrajo, conforme al convenio de
" modificación referido anteriormente y que con ese mo-
" tivo, la primera fideicomisaria instruyó a la fiducia-
" ria, para que procediera al remate del inmueble, pro-
" cedimiento cuya iniciación le fue notificada en forma
" legal para la fiduciaria y estuvo conforme por consi-
" derar que no tenía excepciones que oponer.- Conforme
" a la escritura Nº 62314, Vol. 604 de fecha 11 de octu-
" bre de 1976, pasada ante la fe del Notario Público Nú-
" mero Dos, Licenciado Gabriel Moreno Henríquez, que se
" acompaña, los fideicomisarios llegaron a un diferente arre-
" glo para facilitar la solución de sus problemas, que
" quedó como sigue, que para mayor claridad, nos permi-
" timos reproducir textualmente: (Anexo # 5) PRIMERA.-
" Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., reconoce
" que incurrió en el incumplimiento a que se refiere la
" tercera declaración y por lo tanto, reconoce el dere-

Handwritten signature



ENCERRA SALA

" cho de la primera fideicomisaria para ordenar la li-
" quidación del fideicomiso y el remate a venta del in-
" mueble objeto del mismo. En vista de ello, por este
" convenio, renuncia expresamente a cualquier derecho y
" a toda acción que pudiese corresponderle, conforme al
" texto original del fideicomiso y al de su reforma, a
" que se refieren las dos primeras declaraciones de es-
" te instrumento. Igualmente, renuncia a cualquier de-
" recho y a toda acción que pudiese corresponderle con
" motivo de los pagos que hizo a la primera fideicomisa-
" ria, conforme al convenio de reformas a que se refie-
" re la segunda declaración y acepta que dichas cantida-
" des queden en definitiva a favor de la mencionada pri-
" mera fideicomisaria, en concepto de compensación por
" el incumplimiento en que incurrió. Finalmente, mani-
" fiesta su entera satisfacción con las actuaciones del
" fiduciario y reconoce que no tiene derecho ni acción
" alguna que deducir en contra del fiduciario, con moti-
" vo del contrato original, ni de su reforma, consigna-
" dos en los instrumentos a que se refieren las dos pri-
" meras declaraciones de este convenio.- SEGUNDA.- Por
" su parte, la primera fideicomisaria releva a la segun-
" da fideicomisaria de la obligación de pago que contra-
" jo en el convenio de fecha trece de agosto de 1975,
" consignado en la escritura 58234 citada y en tal vir-
" tud, en este acto instruye a la fiduciaria para que -
" devuelva, sin responsabilidad, los documentos de cré-
" dito que quedaron insolutos y que conservó en su poder
" en custodia hasta esta fecha. Asimismo, la primera -
" fideicomisaria reconoce que no se reserva derecho o -

- 5 - A. D. N° 7896/79
bgq.



" acción alguna que ejercitar en contra de la segunda
" fideicomisaria, quien en consecuencia, queda liberada
" de toda obligación con la primera fideicomisaria, con
" motivo de la relación contractual que las unió en vir
" tud del contrato de fideicomiso que celebraron y de
" sus reformas, según aparece en los textos originales
" a que hacen referencia las dos primeras declaraciones
" de este convenio. - ^(SIC) Ambas partes declaran in
" existentes ya y sin ningún valor, las cláusulas segun
" da, tercera, cuarta, quinta, séptima, octava, décima y
" décima cuarta del contrato original de fecha 21 de fe
" brero de 1974, consignado en la escritura 53318, a -
" que se refiere la primera declaración, así como las -
" cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta,
" sexta, séptima, octava, novena y décima primera del
" contrato de fecha 13 de agosto de 1975, consignado en
" el instrumento número 58234 a que se refiere la segun
" da declaración de este convenio y reformas en lo con
" ducente cualquier otra cláusula que se oponga o esté
" en contradicción con este convenio. - ^(SIC) Como con
" secuencia de todo lo anterior, subsistirá en lo sucesi
" vo el fideicomiso para el exclusivo fin de que la fidu
" ciaria conserve el inmueble objeto del mismo en custo
" dia, a disposición exclusiva de la señorita Tracy Jake
" Solomon Kaufman, como única fideicomisaria, hasta que
" este encuentre un comprador, o un destino final para
" el inmueble, momento en que dará a la fiduciaria las -
" instrucciones pertinentes. - Posteriormente, el 14 de -
" octubre de 1976, los beneficiarios del fideicomiso,
" Licenciado Eduardo del Mar, en representación de sus -



TERCERA SALA

" apoderados y Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.
" V., el 14 de octubre de 1976, celebraron un nuevo con-
" venio mediante el cual se modificó en definitiva el fi-
" deicomiso a que hemos venido haciendo mención, preten-
" diendo terminarlo en definitiva, conforme al clausula-
" do que en él se estipuló y que a la letra dice:- 1º.-
" Se acuerda poner en venta el inmueble del fideicomiso
" antes mencionado (FRACCIONAMIENTO LOMAS TAURINAS), --
" aceptándose dar una comisión del 10%.- 2º.- Realizada
" la venta y después de cubierta la comisión del 10% a
" que se refiere el punto anterior, el resto se dividirá
" como sigue:- a) En primer lugar, se le entregará al se-
" ñor Licenciado Eduardo del Mar, quien recibirá en nom-
" bre del señor Anthony Morton Salomon, para su hija Tra-
" cy Jake Salomon Kaufman, la cantidad de: \$350,000.00
" DLLS. (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES, 00/100, M.A.)
" b) En segundo lugar y después de haber hecho el pago
" anterior a que se refiere el inciso a), el saldo se le
" entregará al Ing. Jesús Ruiz Fitch, representante de
" ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V., hasta -- --
" \$450,000.00 DLLS. (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES
" 00/100 MONEDA AMERICANA).- c) El saldo, una vez paga-
" das las dos cantidades anteriores que se citan en los
" incisos a) y b) en el orden mencionado, se dividirá el
" 50% entre el Ing. Jesús Ruiz Fitch y el Lic. Eduardo --
" del Mar a nombre del señor Anthony Morton Salomon y su
" hija Tracy Jake Salomon Kaufman.- 3º En un único plazo
" de 120 días, contados a partir de esta fecha, el Lic.
" del Mar y/o sus representados, no podrán vender el in-
" mueble en una cantidad inferior a \$500,000.00 DLLS. --

39



- 7 - A. D. N° 7896/79
bga.

" (QUINIENTOS MIL DOLARES 50/100, M.A.) En caso de tener
" comprador a menor precio, deberá notificarse a ESTRUC
" TURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V., por conducto de
" su representante, para que éste, dentro del plazo -
" mencionado, otorgue su conformidad o presente un com-
" prador a mayor precio. Si al concluir este único plaz
" zo ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V., no otorg
" ga su conformidad, o si la operación con cualquier -
" comprador que haya presentado no se realiza, el Lic.-
" del Mar y/o sus representados, quedarán en libertad
" de realizar la venta propalada o cualquiera otra a -
" cualquier precio sin ~~ulterior~~ responsabilidad, ni oblig
" gación con ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V. -
" No obstante, al vender el inmueble, se notificará oport
" tunamente a esta empresa, para hacerla sabedora de los
" derechos que le corresponden, conforme a los apartados
" anteriores. (Anexo # 1).- Ahora bien, es el caso que -
" transcurrido el único plazo de 120 días dado al Lic. del
" Mar o sus representantes, para vender el inmueble en -
" la cantidad que marca la cláusula tercera, sin que és-
" to hubiera realizado la venta y no pudo realizarla,
" por cuanto que estando convenida en dólares, ninguna -
" persona quería obligarse a adquirir en dólares, siendo
" que el Lic. del Mar y/o sus representados, no efectuaron
" ninguna operación o no trataron de hacerla y conforme
" a la cláusula tercera del convenio precitado, preten-
" den quedar en libertad para realizar la venta de la -
" propiedad a que se refiere el fideicomiso en cualquier
" precio, sin ulterior responsabilidad, ni obligación con
" tra con Estructuras Modernas, S. de R. L. de C. V., sal



" vo la de notificarle el inmueble.- Es decir, conforme
" a la cláusula tercera del contrato el Lic. del Mar, o
" sus representados adquirieron la facultad exclusiva de
" enajenar el inmueble objeto del fideicomiso en una can
" tidad que no podría ser inferior a \$500,000.00 D.L.S. y
" en un plazo único de 120 días y si por alguna razón
" estaban impedidos de realizar esta venta dentro del -
" plazo de 120 días, las consecuencias eran el quedar -
" en la libre posibilidad de enajenar el inmueble a ---
" cualquier precio, a cualquier comprador, sin ulterior
" responsabilidad, ni obligación para Estructuras Moder-
" nas, S. de R. L. de C.V.; es decir, en el caso concre
" to se deja el cumplimiento del convenio al arbitrio -
" de uno de los contratantes, lo cual está prohibido --
" por el artículo 1684 y acarrea como consecuencia, la
" nulidad del convenio celebrado por el actor y el fidei
" comiso, en los términos que ha quedado redactado; in-
" dependientemente de que también es nulo por cuanto --
" que en el convenio de referencia todas las ventajas
" están a favor de la parte demandada y ninguna en favor
" de la parte actora, aun cuando en la cláusula tercera
" se pretende darle el cariz de ventaja para el hoy ac-
" tor; sin embargo, no lo es, por cuanto que la demanda
" da tiene 120 días para vender, pero puede no hacerlo
" y una vez transcurridos los 120 días, no solamente -
" tiene la facultad de vender, sino que tiene la facul-
" tad de vender libremente y en los dos casos, queda a
" su única voluntad de cumplir con lo dispuesto en el -
" inciso b) y c) de la cláusula segunda del convenio, -



40

- 9 - A. D. Nº 7896/79
bga.

" es decir, existe lesión en el contrato consistente en
" el desequilibrio de las prestaciones convenidas, lo -
" cual está prohibido por el artículo 2104 del Código
" Civil. De estimarlo así, fácilmente puede enajenar
" el inmueble precisamente en \$350,000.00 DLLS. o menos;
" de ahí que sea claro que el cumplimiento de este con-
" venio se deja exclusivamente a voluntad de una de las
" partes, sea claro que todas las ventajas están de un
" lado y los perjuicios por otro y la nulidad de la cláus-
" sula tercera del convenio es procedente, debiendo en
" justicia y conforme a derecho al declararse la nuli--
" dad, decretar la venta al precio de mercado, o deter-
" minar su valor a juicio de peritos".

Se
SEGUNDO.- La demandada produjo su contestación
en los siguientes términos:

"Para una mayor precisión en la contestación a
" los hechos relatados por la actora y toda vez que los
" mismos no tienen puntos concretos de referencia, se -
" pasa a dar contestación individual a cada uno de los
" párrafos que contiene dicho capítulo de hechos, si-
" guiendo su orden progresivo de exposición.- 1.- Con-
" testación al primer párrafo del capítulo de hechos:-
" ES CIERTO, con la salvedad de que la fecha correcta
" de la escritura notarial a que se refiere la actora -
" es el 21 de febrero de 1974, Asimismo, es incorrecto
" que el fin del fideicomiso contenido en la escritura
" pública antes indicada, lo constituyó el que la acto-
" ra "procediera a desarrollar, urbanizar y lotificar el
" fraccionamiento denominado "Lomas Taurinas". Al efec



TERCERA SALA

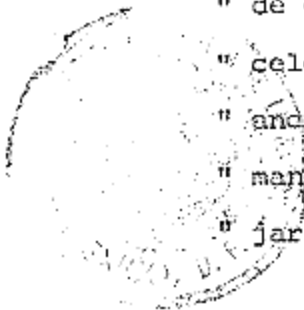
" to, nos permitimos remitir a su Señoría a la cláusula
" cuarta del citado contrato de fideicomiso, protocoli-
" zado en el documento notarial de referencia, y que
" obra en autos como anexo número tres de la demanda,
" mismo que contiene los "FINES DEL FIDEICOMISO", tal y
" como fueron estipulados, teniéndose por reproducida
" aquí dicha cláusula, en obvio de repeticiones innoca-
" sarias.- 2.- Contestación al segundo párrafo del ca-
" pítulo de hechos.- SE NIEGA, toda vez que el convenio
" modificatorio del contrato de fideicomiso contenido en
" la escritura pública número 53318, fue formalizado me-
" diante escritura pública número 58234 de fecha 13 de
" agosto de 1975, pasada ante la fe del Notario Público
" Número Dos de esta municipalidad; siendo la intención
" de las partes al celebrarlo, el "facilitar la realiza-
" ción de los fines del fideicomiso", tal y como se ma-
" nifestó en la declaración Nº II del convenio modifica-
" torio, y no en los términos que afirma la actora.- SE
" NIEGA, igualmente, que la segunda fideicomisaria o sea,
" Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., se haya -
" obligado únicamente a pagar a nuestra mandante en su
" carácter de primera fideicomisaria, la suma de:- - -
" \$673,000.00 (Seiscientos setenta y tres mil 00/100 dó-
" lares, Moneda Americana), dividida en 37 pagos. Al res-
" pecto, nos permitimos nuevamente remitir a su Señoría
" a lo estipulado en las cláusulas Primera, Segunda, Ter-
" cera, Cuarta, Sexta, Novena y Décima del citado conve-
" nio modificatorio indicado en el párrafo anterior, mis-
" mas cláusulas que contienen la totalidad de las obliga-
" ciones asumidas por la actora, y que se tienen por re-



- 11 -

A. D. Nº 7896/79.
bga.

" producidas a la letra, con el fin de evitar repeticio
 " nes innecesarias.- 3.- Contestación al tercer párra-
 " fo del capítulo de hechos:- ES CIERTO, con la aclarara-
 " ción de que la actora, además de incumplir con las --
 " obligaciones de pago que expresamente confiesa, incum-
 " plió con todas las obligaciones estipuladas en los -
 " términos del multireferido convenio modificatorio del
 " fideicomiso, así como de las cláusulas subsistentes -
 " del contrato original del fideicomiso. 4.- Contesta-
 " ción al cuarto párrafo del capítulo de hechos.- ES --
 " CIERTO, con la aclaración de que la consecuencia últi-
 " ma de dicho convenio fue **terminar definitivamente**
 " las relaciones de nuestra **mandante** con la hoy actora,
 " quedando esta última **excluida** totalmente del fideico-
 " miso, en virtud de renuncia expresa a todo derecho y
 " acción derivado del mismo, tal y como se desprende de
 " las declaraciones y cláusulas contenidas en la referi-
 " da escritura pública número 62314 de fecha 11 de octu-
 " bre de 1976. 5.- Contestación al quinto párrafo del
 " capítulo de hechos:- SE NIEGA, y en este acto se obje-
 " ta tanto el contenido, como la eficacia probatoria --
 " del convenio de fecha 14 de octubre de 1976, por cuan-
 " to que se desconoce a quien pertenezca la firma que -
 " calza dicho convenio, misma que se quiere aparentar
 " que corresponde al Lic. Eduardo Delmar, sin perjuicio
 " de que dicho Lic. Delmar, carecía de facultades para -
 " celebrar el convenio que la actora identifica como --
 " anexo I de su demanda.- Con entera independencia a lo
 " manifestado en el párrafo que antecede, es preciso de-
 " jar constancia que, como argumento subsidiario, que el



" convenio precisado en el párrafo que antecede, está
" afectado de inexistencia jurídica, en los términos de
" la fracción II del artículo 1681 en relación con el -
" artículo 2098 del Código Civil, en virtud de que, al
" haber renunciado expresamente la actora a todo dere--
" cho y acción derivada del fideicomiso, en virtud del
" incumplimiento, es evidente que jurídicamente resulta
" imposible que la misma pueda celebrar convenios en
" los cuales disponga de bienes y derechos que con ape--
" go a la ley pertenecer a personas distintas de la ac--
" tora.- En la especie, Estructuras Modernas, S. de R.
" L. de C. V., afirma haber celebrado con el Lic. Eduar--
" do Delmar, un convenio por el cual se otorga a la pri--
" mera el derecho de participar del producto de la ven--
" ta de un bien inmueble materia de un fideicomiso, -
" respecto del cual, tres días antes, Estructuras Moder--
" nas, S. de R. L. de C. V., había renunciado junto con
" todo otro derecho y acción derivada del propio fidei--
" comiso, en virtud de su propio incumplimiento y a cam--
" bio de que se le liberara de todas sus responsabilida--
" des derivadas del fideicomiso. Es evidente entonces,
" que el citado convenio carece de objeto que pueda ser
" materia del mismo, en virtud de que con fecha 14 de -
" Octubre de 1976, la actora era ya tercera ajena al fi--
" deicomiso, y que por tanto, sin ninguna facultad para
" realizar convenios respecto de los bienes o derechos
" derivados del citado fideicomiso o de sus reformas.-
" Conforme a la exposición anterior, puede concluirse
" que el objeto directo del convenio lo constituyen los
" derechos derivados del fideicomiso, mismos que perte-



- 13 - A. D. N° 7896/79
bga.

" necen exclusivamente a Tracy Jake Salomon, de confor-
" midad con la cláusula quinta de la escritura pública
" número 62314 antes mencionada, y que por tal motivo,
" es imposible que los mismos puedan ser materia de un
" convenio celebrado por personas que no son titulares
" de tales derechos.- Por otra parte, es necesario pre-
" cisar que, para que hubiera sido posible realizar la
" venta a que se refiere la actora en el convenio de fe-
" cha 14 de octubre de 1976, hubiera sido necesario re-
" cabar previamente la autorización judicial a que se
" refiere el artículo 433 del Código Civil en vigor, en
" virtud de que en la fecha en que se supone se celebró
" el convenio, o sea, el 14 de octubre de 1976, nuestra
" representada, o sea, Tracy Jake Salomon K., era menor
" de edad; de donde resulta que el convenio resulta nu-
" lo de pleno derecho por contravenir el tenor de una
" disposición que además de ser prohibitiva, tiene el -
" carácter de ser de interés público, en los términos
" del artículo 89 del Código Civil en vigor. Además de
" los motivos expresados en los párrafos que anteceden,
" el convenio de fecha 14 de octubre de 1976, debe repu-
" tarse nulo en los términos de los artículos 352 y 353
" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito,
" por no revestir la formalidad que específicamente de-
" termina la ley. En otras palabras de que se trata de
" derechos relativos a bienes inmuebles cuyo valor ex-
" cede con mucho de los \$5,000.00 pesos a que se refiere
" el Código Civil para la formalidad de las convenciones
" sobre bienes inmuebles, es evidente que el convenio -
" antes mencionado, debió haberse elevado a escritura

" pública, como lo fueron todos los convenios anterior--
" res.- 6.- Contestación al párrafo sexto del capítulo
" de hechos.- LO NEGAMOS, por no ser hecho propio de --
" nuestra representada Tracy Jake Salomon. Sin embargo,
" y sin perjuicio de lo manifestado en el apartado inme
" diatamente anterior, cabe aclarar lo siguiente:- Que
" de la simple lectura de los términos en que está re--
" dactado el convenio que supuestamente fue celebrado -
" el día 14 de octubre de 1976, se desprende que las
" partes en el mismo, sin tener facultad o derecho algu
" no para ello, dispusieron poner en venta el inmueble
" materia del fideicomiso, distribuyendo el importe de
" su venta en los términos de la cláusula segunda; y -
" quedando la venta del inmueble sujeta a las condicio-
" nes siguientes:- a) El no vender el inmueble a precio
" menor de \$500,000.00 (Quinientos mil 00,100 dólares),
" en un plazo único de 120 días naturales, contados a -
" partir de la fecha del convenio. b) En la hipótesis
" de que se presentara, dentro del único plazo de 120 -
" días, un comprador por cantidad inferior a la arriba
" indicada, tal circunstancia debería de notificarse a
" Estructuras Modernas, para que ésta, igualmente den--
" tro del único plazo de 120 días, manifestara su con--
" formidad o que presentara comprador a precio mayor; y
" que:- c) Transcurrido el plazo de los 120 días sin --
" que se hubieran realizado las dos hipótesis anteriores,
" la venta podría efectuarse a cualquier precio, sin res
" ponsabilidad ulterior con Estructuras Modernas, salvo
" la de notificarle la venta para que, en caso de que -
" procediera, se distribuyera el importe de la venta -

43



- 15 - A. D. N° 7896/79
bga.

" conforme a la cláusula segunda del convenio.- Anali--
" zando con mayor detenimiento el mencionado convenio,
" se observa que: a) De la cláusula primera del convenio
" no se desprende obligación alguna, puesto que sólo se
" manifiesta que han acordado poner en venta el inmue--
" ble, o sea, que están de acuerdo en ofrecerlo en ven--
" ta al público en general, pagando el vendedor una co--
" misión del 10%. b) En la cláusula segunda, cuya vigen--
" cia sólo se actualiza hasta la realización de la ven--
" ta y recibido el importe de la misma, se fijan las ba--
" ses para la distribución del dinero recibido.- Luego
" entonces, las obligaciones básicas del convenio están
" contenidas en la cláusula tercera, misma que debe in--
" terpretarse conforme a las reglas contenidas en los --
" artículos 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 y 1744
" del Código Civil, por aplicación supletoria al Código
" de Comercio, de donde se concluye que:- i) No existe un
" compromiso formal para ninguna de las partes, de pro--
" mover la venta del inmueble.- ii) la obligación prin--
" cipal en el supuesto hipotético e ilusorio que plan--
" tea) de nuestra representada, sería el no vender el --
" inmueble a precio menor de \$500,000.00 dentro de un --
" plazo único de 120 días.- iii) Que la obligación indi--
" cada en el párrafo ii) que antecede, fue cumplida to--
" da vez que no se verificó, ni se ha realizado hasta --
" esta fecha, la venta del inmueble.- iv) La condición
" resolutoria prevista en los términos de la citada cláu--
" sula tercera, operó por el simple cumplimiento del --
" plazo, porque precisamente en esos términos está pac--
" tado a verificarse la liberación de la restricción en

" la venta, por convenio expreso de las partes y no por
" **voluntad** unilateral de una de ellas.- v) Que inde
" pendientemente de que el Lic. Delmar no tenía faculta
" des para vender el inmueble, toda vez que dicha fun--
" ción sólo compete al fiduciario en los términos del -
" fideicomiso y sus reformas, y que se desconoce a quien
" pertenezca la firma que calza el convenio de mérito,
" la propia actora está confesando los motivos por los -
" cuales supuestamente no se vendió el inmueble, o sea, ~~que~~
" "que estando convenida (la venta) en dólares, ninguna
" " persona quería obligarse a adquirir en dólares" (SIC)
" lo que implica que en la hipótesis planteada no podría
" imputársele incumplimiento a nuestra representada, toda
" vez que, como lo explica la actora, la venta del inmue
" ble no se verificó por causas externas a la voluntad
" de la hoy demandada.- vi) Que, en el supuesto (que de
" ninguna manera se concede), de que se desprendiera una
" obligación de promover la venta, del inmueble en todo +
" caso, dicha obligación sería aplicable a ambas partes
" y no sólo a nuestra representada, toda vez que no es-
" tá claramente especificado en el convenio quién debe
" realizar tal promoción.- vii) Que de haber sido sería
" la obligación que supuestamente fue adquirida por las
" partes del convenio que se comenta, bastaba que la --
" hoy actora hubiera presentado un comprador para que se
" hubiese realizado la supuesta venta, y que por tanto,
" tuviera derecho a percibir sus "comisiones".- 7.- Con
" testación al párrafo séptimo del capítulo de hechos:
" LO NEGAMOS, por no referirse a hechos propios de nues
" tra mandante; pero sin perjuicio de lo anterior, y --



- 17 - A. D. N° 7896/79
bga.

" y con la finalidad de aclarar las ideas de la actora,
" conviene dejar establecido que:- i) Es falso que en -
" los términos en que está redactado el convenio de re-
" ferencia, "el Lic. Delmar o sus representados adqui-
" rieron la facultad exclusiva de enajenar el inmueble
" objeto del fideicomiso en una cantidad que no podría
" ser inferior a \$500,000.00 dólares y en un plazo úni-
" co de 120 días" (SIC).- Realmente sorprende la auda-
" cia de la actora, misma que sólo es superada por su
" profunda ignorancia del derecho, pues basta recordar
" que nadie puede dar lo que no tiene, y en la especie,
" la actora carece de todo derecho o acción sobre el in-
" mueble materia del fideicomiso. La facultad exclusi-
" va de nuestra representada para ordenar al fiduciario
" que proceda a la venta del inmueble, le pertenece por
" derecho propio, en los términos de lo convenido en la
" cláusula quinta de la escritura pública número 62314
" antes referida, y no como absurdamente pretende la ac-
" tora, por efecto del convenio de fecha 14 de octubre
" de 1976.- ii) Que independientemente de lo alegado en
" los capítulos anteriores respecto a la ineficacia del
" convenio citado por la actora como base de su acción,
" es absurdo pretender alegar su nulidad en base al ar-
" tículo 1684 del Código Civil, puesto que la obligación
" consistente en no vender el inmueble dentro del plazo
" de 120 días, a precio menor de \$500,000.00 dólares, -
" fue cumplida, puesto que el inmueble no ha sido vendi-
" do hasta la fecha; además de que, como torpemente ma-
" nifiesta la actora en el párrafo sexto del capítulo de
" hechos de su demanda, la venta (supuestamente) no se



TERCERA SA

" realizó debido a que, según su propio dicho, no hubo
" quón quisiera comprometerse a comprar en moneda ame-
" ricana, o sea, por causas externas a la voluntad de
" nuestra representada.- iii) Que, en los términos en -
" que está redactado el convenio, bastaba que la actora
" presentara un comprador serio, para que se hubieran -
" actualizado las obligaciones contenidas en la cláusula
" la segunda, de haberse efectuado la venta.- iv) Que -
" la negligencia o descuido en el ejercicio de los su-
" puestos "derechos" de la hoy actora, sólo puede reper-
" cutir en su propio perjuicio, pues sólo demuestran su
" desinterés y falta de seriedad.- v) Que independiente-
" mente de que se niega la existencia del convenio que
" aduce la actora en apoyo de su derecho, su pretensión
" resulta inoportuna, en virtud de que por simple lógi-
" ca, es jurídicamente imposible anular lo que ya no -
" existe.- En efecto, el ejercicio de toda acción, tiene
" como presupuesto, en los términos de la fracción IV
" del artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles,
" el interés en el actor para deducirla; falta el requi-
" sito del interés, siempre que no pueda alcanzarse el
" objeto de una acción, aún suponiendo favorable la sen-
" tencia".- En la especie, es inobjetable que no se sa-
" tisface en la actora el requisito del interés, en vir-
" tud de que la cláusula que se pretende anular, actual-
" mente ya no tiene vigencia en virtud de haberse reali-
" zado el supuesto de hecho previsto para su extinción,
" consistente en el transcurso de 120 días, sin que den-
" tro de dicho plazo se verifique la venta del inmueble.



- 19 - A. D. Nº 7896/79
bga.

" Al efecto, es aplicable lo dispuesto en los artículos
 " 1813, 1815, 1816, 1817, 1821 y demás aplicables del -
 " Código Civil local.- vi) No es imposible que la ac-
 " tora haya sufrido lesión en el convenio en que preten
 " de fundar su acción, toda vez que las obligaciones -
 " que supuestamente provienen del mismo, son de natura-
 " leza mercantil, por virtud de que se hacen derivar de
 " un contrato de fideicomiso, el cual es esencialmente
 " de naturaleza mercantil, así como toda obligación re-
 " ferida al mismo.- Por tanto, el derecho sustantivo -
 " aplicable, es el mercantil y no el derecho civil, co-
 " mo pretende la actora y como consecuencia de ello y -
 " en los términos del artículo 385 del Código de Comer-
 " cio, aplicado por mayoría de razón a la hipótesis tra-
 " tada, el convenio (hipotéticamente) no es anulable -
 " por causa de lesión, porque quien la invoca es un co-
 " merciante, en los términos de la fracción II del ar-
 " tículo 19 del Código de Comercio.- vii) Que aún forzan
 " de la aplicación del artículo 17 del Código Civil a -
 " la especie, y partiendo de la base que el representan
 " te de la actora reúne los extremos previstos en el su-
 " puesto fáctico de la norma, o sea, que dicha persona,
 " como afirma serlo al invocar esta causal de nulidad,
 " sumamente ignorante, notoriamente inexperto o que se
 " encuentre en extrema miseria, cualidades que no le ne-
 " gamos, es inconcuso que tales atributos sólo son pre-
 " dicables de las personas físicas y no de los entes ju-
 " rídicos, luego entonces, tales características del -
 " apoderado o representante legal, no pueden trascender
 " de su persona, hacia el ente jurídico representado; -



TERCERA 50

" por tanto, la lesión no puede ser invocada por la ac-
" tora como persona moral o jurídica, puesto que, por
" virtud de la representación que ostentaba el señor Jo-
" sús Ruiz Fitch al celebrar el convenio, quien estaba
" contratando era Estructuras Modernas, S. de R. L. de
" C. V., misma persona que se reputa comerciante y que
" por tanto, es absurdo que pretenda invocar las cuali-
" dades o atributos personales de sus representantes,
" para pretender fundar la lesión como causal de nuli-
" dad de sus actos, toda vez que quien supuestamente su-
" frió la lesión fue la actora y no el representante Jo-
" sús Ruiz Fitch. En virtud de lo anterior, tampoco se
" satisface el supuesto contenido en el artículo 2104
" del Código Civil, toda vez que conforme al mismo, la
" lesión, como causal de nulidad de los contratos, sólo
" es invocable por quien la sufrió. Se entiende que la
" lesión la sufre quien ve disminuido su patrimonio por
" consecuencia del lucro excesivo de su contraparte, --
" además de que la causa de la desproporción del patri-
" monio lo tiene que ser "el aprovechamiento de la suma
" " ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria
" " del primero, o sea, el "lesionado". Como consecuen-
" cia de lo anterior, es evidente que, por las razones
" aquí expresadas, la actora carece del derecho para -
" deducir la acción que invoca, en los términos del ar-
" tículo 1º del Código Adjetivo local.- viii) que la le-
" sión como causal de nulidad de los contratos sólo se
" entiende dentro de los contratos bilaterales, puesto
" que el desequilibrio en las prestaciones se explica
" en función de lo que una persona da, comparada con -

46



" lo que la misma recibe a cambio; debiendo el resulta
 " do de dicha diferencia ser, precisamente, la obten--
 " ción de un lucro excesivo en perjuicio de una de las
 " partes.- En la especie, es materialmente imposible -
 " que la actora haya sufrido lesión, toda vez que, sin
 " perjuicio de que por ser comerciante, no le es apli-
 " cable la legislación civil, en los términos en que -
 " está redactado el convenio de mérito, no se desprende
 " que haya efectuado prestación alguna para con la hoy
 " demandada, por lo tanto, es evidente que no ha ocurri-
 " do merma alguna en su patrimonio. Al contrario, su
 " situación es envidiable, pues, sin tener derecho para
 " recibir cantidad alguna y sin dar nada a cambio, con
 " base en el convenio (y dentro del planteamiento mere-
 " cede hipotético que plantea), ahora tiene derecho
 " (hipotéticamente hablando), a recibir \$450,000.00 (Cua-
 " trocientos cincuenta mil pesos, 00/100), más el 50%
 " de las cantidades que excedan a la mencionada, en los
 " términos de la multitudinaria cláusula segunda del conve-
 " nio, y todo ello sin realizar acción alguna, o entre-
 " gar algo a cambio a título de contraprestación.- Por
 " lo anterior, deben desechar, por absurda y fraudulenta,
 " la demanda instaurada en contra de nuestra representa-
 " da.- E X C E P C I O N E S :- I.- LA IMPROCEDENCIA DE
 " LA VIA INTENTADA.- Misma excepción que se hace valer
 " toda vez que, independientemente de que el convenio -
 " es jurídicamente inexistente, en virtud de que se re-
 " late a circunstancias secundarias relacionadas con
 " un contrato de fideicomiso, y por ser este tipo de --
 " contratos de naturaleza exclusivamente mercantil, con



" forme a los artículos 19, 29, 346 y siguientes de la
" Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y ar-
" tículos 19, 29, 49, 75 y demás aplicables del Código
" de Comercio, por tal circunstancia, las demandas que
" que se entablen con motivo de obligaciones de natura-
" leza mercantil, deben regirse por el procedimiento -
" mercantil en los términos del artículo 1049 del Cód-
" go de Comercio en vigor.- II.- LA FALTA DE ACCION DE
" LA ACTORA, toda vez que, por los motivos que se expre-
" san en el cuerpo del presente recurso, es falso que la
" misma tenga derecho para reclamar las prestaciones in-
" dicadas en su demanda".

TERCERO.- Por recusación del Juez que previno
siguió conociendo del juicio la Juez Segundo de lo Civil
de la misma ciudad de Tijuana, quien dictó sentencia el
veintiocho de agosto de mil novecientos setenta y ocho,
resolviendo lo siguiente:- " PRIMERO.- Se declara impro-
" cedente la vía ordinaria civil intentada.- SEGUNDO.-
" Se dejan a salvo los derechos de la parte actora pa-
" ra que los haga valer en la vía y forma que corres-
" pondan.- TERCERO.- Notifíquese".

CUARTO.- Inconforme la actora con el fallo --
que antecede, interpuso en su contra el recurso de ape-
lación, del que conoció la Primera Sala del Tribunal Su-
perior de Justicia del Estado de Baja California, que
dictó sentencia el dieciséis de marzo de mil novecientos
setenta y nueve, con los puntos resolutive que se trans-
criben a continuación:- PRIMERO.- SE CONFIRMA en apela-
" ción la sentencia definitiva de fecha veintiocho de -
" agosto de mil novecientos setenta y ocho, dictada por



" la C. Juez Segundo de lo Civil del Partido Judicial de
" Tijuana, Baja California, dentro del juicio ordinario
" civil, seguido por ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. -
" DE C. V., en contra de TRACY JAKE SOLOMON KAUFMAN, ba-
" jo expediente número 273/78.- SEGUNDO.- Se condena a -
" la parte apelante al pago de las costas causadas en --
" ambas instancias".

QUINTO.- Contra esta sentencia promovió la ac-
tora y apelante el juicio de amparo indirecto número --
757/79, ante el Juez Primero de Distrito en el Estado,
en cuya ejecutoria se concedió el amparo para efectos -
de que se dejara insubsistente la sentencia reclamada y
se dictara otra en su lugar, en la que se declarara pro-
cedente la vía ordinaria civil en la que se ejercitó la
acción.

SEXTO.- En cumplimiento de esta ejecutoria, -
la Sala responsable dictó nueva sentencia el dieciséis
de agosto de mil novecientos setenta y nueve, en la que
resolvió:- "PRIMERO.- Se deja sin efecto legal la sen-
" tencia que con fecha dieciséis de marzo del año en -
" curso pronunció esta Sala en los autos del toca civil
" número 557/78, y en consecuencia, se resuelve:-SEGUN-
" DO.- En esta nueva que ahora se pronuncia en cumpli-
" miento a la sentencia del juzgado Primero de Distrito
" en el Estado recaída en el juicio de amparo indirecto
" número 757/79, se declara procedente la vía ordinaria
" civil seguida en el presente juicio, en el que la par-
" te actora no probó su acción. En consecuencia, se ab-
" solve a TRACY JAKE SOLOMON KAUFMAN de la demanda for-
" mulada en su contra por "ESTRUCTURAS MODERNAS", S. DE



TERCERA SALA

" R. L. DE C.V., mediante escrito de fecha dieciséis de
" octubre de mil novecientos setenta y siete.- TERCERO.-
" No se hace especial condenación en costas."

SEPTIMO.- Esta resolución constituye el acto reclamado en el presente juicio de amparo. La demanda se admitió el trece de marzo de mil novecientos ochenta por el Presidente de esta Sala. La autoridad responsable rindió su informe justificado. Por oficio de catorce de abril del presente año se notificó al Procurador General de la República el primer auto recaído en este expediente, sin que haya hecho manifestación alguna. En estado de sentencia, se turnaron los autos para su estudio a la Ministra ponente, por acuerdo del día ocho de mayo del año en curso.

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

PRIMERO.- Esta Sala es competente para conocer y resolver el presente juicio de garantías, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 107, fracción V, inciso c) de la Constitución General de la República; 44, 45, 158, 163 y 167 de la Ley de Amparo; y 26 fracción III, inciso c), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en virtud de que la sentencia reclamada se dictó en una controversia en la cual el interés del asunto excede de seiscientos mil pesos.

SEGUNDO.- Quedó acreditada la existencia del acto reclamado, con el informe justificado de la autoridad responsable, al que acompañó el tomo original en el que se dictó.

TERCERO.- La sentencia reclamada se apoya en



- 25 - A. D. Nº 7896/79
bga.

las siguientes consideraciones:

" ...Ahora bien, a efecto de cumplimentar el
" fallo transcrito del Juzgado Primero de Distrito en -
" el Estado, esta Sala declara procedente la vía ordina
" ria civil en que ejercitó su acción la parte actora
" "Estructuras Modernas", S. de R. L. de C. V.; y no exis
" tiendo reenvío, lo que trae como consecuencia que es-
" ta Sala se ocupe con plenitud de jurisdicción del fon
" do del negocio, esto es, si la parte actora dio cum-
" plimiento al imperativo contenido en el artículo 277
" del Código de Procedimientos Civiles. Y al efecto, se
" gún se desprende del escrito de demanda, la parte ac-
" tora ejercita la acción de nulidad de la cláusula ter
" cera del convenio que celebró con el Licenciado Eduar
" do del Mar como representante de la señorita Tracy --
" Jake Salomón Kaufman, con fecha catorce de octubre de
" mil novecientos setenta y seis para dar por terminado
" el fideicomiso relacionado con la escritura número -
" 53318, volumen 528 de fecha 21 de febrero de 1974, --
" fundándose en que existe lesión, en virtud de que pa-
" ra poner en venta el inmueble del fideicomiso, todas
" las ventajas están a favor de la parte demandada; y -
" que además, se deja el cumplimiento del convenio al -
" arbitrio de uno sólo de los contratantes, o sea, de --
" la parte demandada. Y para probar los hechos consti-
" tutivos de su acción, rindió la copia fotostática del
" convenio de referencia que obra a fojas 68, en donde
" aparece la cláusula tercera objeto de la acción de nu
" lidad que se intenta y que textualmente dice: "En un
" único plazo de 120 días contados a partir de esta fe-



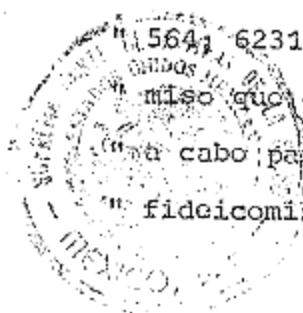
PRIMERA SALA

"cha, el Lic. Del Mar y/o sus representados, no podrán
" vender el inmueble en una cantidad inferior a ---
" \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL DOLARES, 00/100 MONEDA -
" AMERICANA). En caso de tener comprador a menor pre-
" cio, deberá notificarse a "ESTRUCTURAS MODERNAS", S.
" DE R. L. DE C. V., por conducto de su representante
" para que éste, dentro del plazo mencionado, otorgue
" su conformidad o presente un comprador a mayor pre-
" cio. Si al concluir este único plazo, "ESTRUCTURAS
" MODERNAS", S. DE R. L. DE C. V., no otorga su inco-
" nformidad, o si la operación con cualquier comprador
" que haya presentado no se realiza, el Lic. Del Mar -
" y/o sus representados quedarán en libertad de reali-
" zar la venta propalada o cualquiera otra, a cualquier
" precio, sin ulterior responsabilidad ni obligación -
" para "ESTRUCTURAS MODERNAS", S. DE R. L. DE C. V., -
" no obstante, al vender el inmueble, se notificará -
" oportunamente a esta empresa, para hacerla sabedora
" de los derechos que le corresponden, conforme a los
" apartados anteriores".- Ahora bien, como fácil se ob-
" serva de la redacción de la cláusula transcrita, no
" se desprende que exista lesión en contra de la parte
" actora, ni que todas las ventajas estén a favor de la
" parte demandada, porque por lo que corresponde al pla-
" zo otorgado de 120 días que se concedió a la parte de-
" mandada para vender el inmueble, aparece que dicho
" plazo transcurrió con exceso a la fecha de la presen-
" tación de la demanda, o sea, el 18 de octubre de 1977,
" según se desprende del sello de recibido del Juzgado,
" sin que se hubiera llevado a cabo la facultad concedi-



- 27 - A. D. Nº 7896/79
bga.

" da a la parte demandada para vender el inmueble en un
" precio no inferior a Quinientos mil dólares; por lo -
" que al haber expirado dicho plazo sin que se hubiere
" llevado a cabo la operación, en nada perjudica a la
" parte actora; y por lo que se refiere al segundo su-
" puesto que contempla dicha cláusula respecto a que si
" una vez concluido el plazo no se realiza la venta, que
" da en libertad la parte demandada de realizarla a --
" cualquier precio, sin ulterior responsabilidad ni --
" obligación para con la parte actora; pero aún en esto
" supuesto, se pactó en la referida cláusula, que al -
" vender el inmueble en esas condiciones, se "notifica-
" ría oportunamente" a Estructuras Modernas, S. de R.
" L. de C. V., la venta propalada para hacerla sabedora
" de los derechos que le corresponden. Por lo que en
" esas condiciones, no existió lesión, ni se deja al ar-
" bitrio de la parte demandada el cumplimiento de la -
" cláusula tercera del convenio, porque como ya se di-
" jo, se estableció que al verificarse la venta propala-
" da, la parte demandada tiene la obligación de notifi-
" car oportunamente a la parte actora la misma, para --
" que ésta haga valer sus derechos, y por ello no exis-
" ten las causas de nulidad que se ejercitan y tampoco
" las pruebas restantes rendidas por la parte actora -
" son aptas para ello, porque los testimonios de las es-
" crituras números 53318, volumen 528; 58234, Volumen
" 564, 62314, volumen 604, sólo se refieren al fideico-
" miso que celebraron, así como al convenio que llevaron
" a cabo para facilitar la realización de los fines del
" fideicomiso; la testimonial de Miguel Guerra Arias y



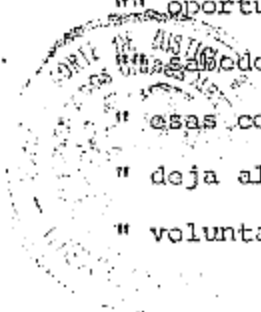
" María Ortega Ortiz, sólo se refiere a que intervinie-
" ron como testigos en el convenio de fecha 14 de octu-
" bre de 1976 y que el señor licenciado Eduardo del Mar
" intervino como representante legal de Tracy Jake Solo
" món Kaufman; la pericial a cargo del Profesor Jesús
" Cortez Limón, sólo se refiere a que la firma que obra
" en el convenio de fecha 14 de octubre de 1976 corres-
" pondiente al Licenciado Eduardo del Mar sí correspon-
" de a la que estampó en la escritura 62314, volumen -
" 604 de fecha 11 de octubre de 1976 y de la prueba con
" fesional rendida a cargo de la demandada, de su resul-
" tado no se desprenden las circunstancias indicadas,
" por lo que en esas condiciones, es de concluirse que
" la parte actora no prueba su acción y por lo tanto, --
" debe absolverse a la parte demandada de las prestacio-
" nes reclamadas. Sin que sea procedente hacer especial
" condenación en costas en segunda instancia, ya que no
" se da ninguno de los supuestos previstos por el artícu-
" lo 141 del Código de Procedimientos Civiles".

CUARTO.- Los conceptos de violación expresados
por la empresa quejosa, a los siguientes:

" 1.- El acto reclamado resulta violatorio de
" los artículos 19, 69, 89, 19, 20, 1726, 1676, 2102, -
" 2104, 2101, 2112, 1684 del Código Civil para el Estado
" de Baja California, en relación con los artículos 81,
" 91, 139, 143 del Código de Procedimientos Civiles para
" el mismo Estado, y las garantías constitucionales que
" encierran los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna.
" En efecto, al agraviarnos ante la responsable, sostuvi-
" mos que en el contrato cuya cláusula tercera se preten



" de nulificar, resultaba nula en virtud de que todas -
" las ventajas se encontraban en favor del demandado
" Tracy Jake Solomon K., y ninguna ventaja para el ac--
" tor "Estructuras Modernas", S. de R. L. de C. V.; por
" que independientemente de ello, el cumplimiento del
" contrato se dejaba sólo en favor de la misma parte -
" que recibía todas las ventajas y por ello, estimamos
" asimismo, que existiendo lesión, había causa de nuli-
" dad. La responsable sostiene que en cuanto al térmi-
" no de 120 días otorgado al demandado para vender el -
" inmueble no hay lesión, porque consta que transcurrió
" en exceso a la fecha de la presentación de la demanda,
" o sea, el 18 de octubre de 1977, sin que ésta hubiera
" llevado a cabo la facultad concedida de vender el in-
" mueble en un precio inferior de \$500,000.00 dóla--
" res; sostiene asimismo, que la expiración del plazo
" EN NADA PERJUDICA AL ACTOR y sostiene asimismo, que -
" el hecho de transcurrir el plazo y liberarse automáti-
" camente la hoy tercera perjudicada de la venta obliga
" toria en una cantidad y el hecho de poder automática-
" mente venderle en cualquier precio sin ulterior res--
" ponsabilidad ni obligación para con la hoy quejosa y
" actora dentro del juicio principal, ninguna lesión -
" causaba, puesto que el hoy tercero perjudicado y en-
" tonces demandado tenía la obligación de "notificar --
" oportunamente a Estructuras Modernas, para hacerla -
" responsable de los derechos que le corresponden". En --
" esas condiciones, se estima que no hay lesión, ni se
" deja al arbitrio de una de las partes el cumplimiento
" voluntario de la cláusula tercera del convenio motivo



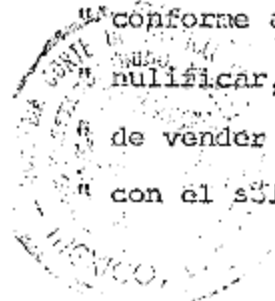
" de nuestra acción de nulidad.- Nada más aborrrante y -
" lesivo a nuestros intereses, a la ley y las garantías
" individuales que el razonamiento de la responsable.
" Indiscutiblemente que el cumplimiento del convenio -
" consistente en la venta del inmueble según se pacta
" en la cláusula tercera, se deja a una sola voluntad -
" de una de las partes, porque curiosamente, el único
" que puede venderla en 120 días y en cierto precio, es
" precisamente la hoy tercera perjudicada Tracy Jake -
" Salomon K.; pero si no lo vende, lejos de venirle una
" pena, una sanción, una carga económica que hubiera si
" de lo normal y lo lógico, curiosamente queda liberada
" de la obligación de vender y no sólo eso, queda libe-
" rada de cualquier RESPONSABILIDAD U OBLIGACION PARA -
" CON LA HOY QUEJOSA antes actora y parte afectada en -
" el convenio; de esta forma, nos encontramos con que -
" para ponerle fin a un conflicto económico viejo entre
" las partes derivados de un fideicomiso en donde la
" hoy quejosa recibió un terreno y lo urbanizó en parte,
" se encuentra con la situación que dicho terreno se -
" venderá en un plazo de 120 días y a un determinado --
" precio; pero esa facultad la tiene la hoy tercera per-
" judicada y cuando transcurra el plazo si no se vende,
" si no se lleva a cabo la operación, si no se está de
" acuerdo en la operación, la contraria, hoy tercera --
" perjudicada, se libera automáticamente de toda respon-
" sabilidad, se libera automáticamente de toda obliga-
" ción para con la hoy quejosa y en esos términos, no -
" puede existir nada más injusto, lesivo y además, es -
" obvio que el cumplimiento del convenio se deja a la -



51

- 31 - A. D. N° 7896/79
bga.

" voluntad única y exclusiva de Tracy Jake Salomon K.,
" porque tiene la facultad de vender en los 120 días, -
" pero el hoy quejoso no tiene la facultad de obligarla
" a vender; porque no se preve sanción alguna A LA NO
" VENTA y como Tracy Jake Salomon K., se libera de la -
" obligación de vender en cierto precio con el solo trans
" curso de los 120 días y como la misma persona se libe-
" ra de toda responsabilidad para con el hoy quejoso -
" con el sólo transcurso de los 120 días, es obvio ade--
" más, que no tiene interés en cumplir. Con el sólo -
" transcurso de los 120 días el hoy quejoso queda sin -
" efecto alguno dentro del convenio y respecto al precio
" en que pudo venderse el inmueble; con el sólo trans--
" curso de los 120 días la contraria, hoy tercera perju-
" dicada y antes demandada, se libera de cualquier obliga-
" ción adquirida con el suscrito y se libera de cualquier
" responsabilidad para con el suscrito; consecuentemente
" es obvio que al no llevarse a cabo la operación dentro
" del término de 120 días, al hoy quejoso se le causa un
" perjuicio, porque conforme al clausulado anterior te--
" nía derecho a percibir el 50% del precio, liquidada la
" cantidad de \$350,000.00 Dólares a la contraria y una -
" comisión del 10%. Si dentro de los 120 días tiene ese
" derecho o expectativa de derecho y transcurrido ese --
" tiempo ya carece de todo derecho y la contraria se li-
" bera de toda responsabilidad y obligación adquirida -
" conforme al mismo convenio cuya cláusula pretendemos -
" nulificar, es obvio que al no ejercitarse la facultad
" de vender dentro del plazo de 120 días, es obvio que -
" con el sólo transcurso del tiempo de 120 días sin que



SECRETARÍA DE JUSTICIA

" se realice la operación al hoy quejoso se lo está cau
" sando un perjuicio y además, nada puede hacer siendo
" por ello además, evidente que el cumplimiento del con
" trato se está dejando al arbitrio de una de las par--
" tes, porque solamente una puede vender y la otra no
" puede obligarlo a vender y consecuentemente a entro--
" garle la posible diferencia que existiera entre el pre
" cio y las cantidades que habían de entregarse confor--
" me al mismo convenio. Ahora bien, es cierto que al -
" venderse después de los 120 días se tenía la obliga--
" ción de notificarle al suscrito para hacerme sabedora
" de los derechos que me correspondieran conforme al -
" clausulado anterior; pero ésta es palabrería hueca y
" sin ningún contenido, porque conforme al clausulado -
" del convenio o contrato, no me corresponde ningún de--
" recho, ya que la cláusula tercera claramente expone
" como transcurridos los 120 días el hoy tercero perju
" dicado, demandado con anterioridad y contraria en to--
" do tiempo se libera de cualquier responsabilidad y --
" obligación para con el suscrito; consecuentemente, cuá
" les son los derechos que me corresponden conforme al
" clausulado de referencia; ninguno y esto evidencia -
" una vez más lo leonino del convenio, la ilicitud de -
" la cláusula, pone con toda claridad de manifiesto el
" hecho de estar todas las ventajas en favor de mi con--
" traparte y ninguna para el suscrito, aún cuando alguien
" pudiera pensar que dentro de ese plazo de 120 días se
" tuvo una expectativa de derecho, expectativa que no -
" puede consistir sino en esperar buenamente la enajena
" ción del inmueble, ya que repetimos, no hay en el sus



- 33 - A. D. Nº 7896/79
bga.

" crito la facultad de obligarlo a vender; podíamos tan
" solo objetar la venta y presentar un nuevo comprador;
" pero para ello necesitaba primero aparecer la venta -
" de parte de la contraria para poder objetarla y poder
" presentar un nuevo comprador; como nunca ejercitó el
" derecho, como nunca hubo venta, nunca estuvimos en po
" sibilidad ni de objetarla y menos de presentar un nue
" vo comprador y es por esto que se evidencia el hecho
" de estar ante un cumplimiento que depende tan sólo de
" una de las partes y se evidencia la lesión, la venta-
" ja. Indiscutiblemente que las partes se propusieron
" finiquitar sus relaciones derivadas del fideicomiso,
" con base en un trato más justo para la hoy quejosa, -
" por cuanto que ella ya había desarrollado en parte el
" inmueble y si bien era cierto con anterioridad aceptó
" su responsabilidad y pérdida; posteriormente, resulta
" evidente que de acuerdo con el convenio ambos coinci-
" dieron en finiquitar sus negocios derivados del fidei
" comiso en forma tal, que se vendiera el inmueble, se
" le diera a mi contraria \$350,000.00 Dólares el precio
" obtenido, un 10% por comisión en la venta y posterior-
" mente repartirnos el 50%; puede verse que al estipular
" se un precio de medio millón de dólares, lo que las -
" partes consideraban que se podían repartir en partes
" iguales deducida la comisión que también es para mi -
" contraria; pero todo ello sólo podía realizarlo Tracy
" Jake Solomón K., si por su libre voluntad tenía a bien
" realizar la venta dentro de ese plazo de 120 días y no
" con posterioridad, cuando ya ninguna responsabilidad -

" ni obligación tenía para con el suscrito. Por las razones anteriores, es evidente que se violan los preceptos de mérito, el convenio es nulo, lesivo, se violan las garantías constitucionales que encierran los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna y nuestros conceptos de violación resultan fundados".

QUINTO.- Para una mejor comprensión de la litis planteada en el juicio natural, es necesario aclarar algunos puntos que no están debidamente precisados en los escritos de demanda y contestación, que son los siguientes:

En la escritura en que consta el fideicomiso que constituye el punto de partida de la relación jurídica a que se refiere el convenio base de la acción, la fideicomitente Marina Ross Ortega declaró en la cláusula novena, que recibió con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato, la cantidad de \$195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil dólares) moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, como contraprestación por parte de la primera fideicomisaria Tracy Jake Solomon Kaufman, para formalizar la transmisión del dominio del inmueble fideicometido.

En la cláusula quinta del contrato, se estipuló que en cualquier tiempo, los fideicomisarios podrían decidir y ordenar a la fiduciaria la venta de todos o parte de los terrenos, si el precio fuera aprobado por ambos.

En la cláusula séptima, denominada "Modificaciones al contrato", se fijó lo siguiente:- "Las modificaciones del presente contrato solamente se llevarán a cabo de común acuerdo entre el fiduciario y las dos --

53

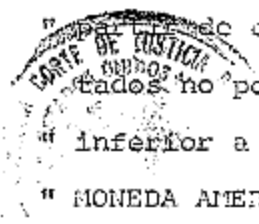


" partes signatarias del contrato de seis de noviembre
" de mil novecientos setenta y dos, Tracy Jake Solomon
" y Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., previo
" el cumplimiento de los requisitos legales que el caso
" requiera. Sin embargo, la alteración de las relacio-
" nes y los términos de las dos fideicomisarias o la --
" substitución, o eliminación de la segunda fideicomisa-
" ria, no podrán ser objetadas en ningún caso por el fi-
" duciario".

Con base en la transcrita cláusula séptima -
del fideicomiso, las fideicomisarias celebraron los con-
venios a que se refieren en la demanda, habiendo inter-
venido en ellos también la institución fiduciaria, acop-
tando el contenido de dichos convenios, con excepción
del que es base de la acción de nulidad, que únicamente
fue suscrito por el Licenciado Eduardo Delmar, como apo-
derado de Anthony Norton Solomon, quien a su vez era re-
presentante legal de su hija Tracy Jake Solomon Kaufman,
y por la otra parte, el Ingeniero Jesús Ruiz Fitch como
representante legal de Estructuras Modernas, S. de R. L.
de C.V.

SEXTO.- Son esencialmente infundados los con-
ceptos de violación, según se desprende de lo siguiente:

En la cláusula tercera del convenio base de -
la acción en la controversia natural, se estableció lo
siguiente: " En un único plazo de 120 días, contados a
" partir de esta fecha, el Lic. DELMAR y/o sus represen-
" tados no podrán vender el inmueble en una cantidad -
" inferior a \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL DOLARES 00/100
" MONEDA AMERICANA). En caso de tener comprador a me-



" nor precio, deberá notificarse a "ESTRUCTURAS MODER-
" NAS", S. DE R. L. DE C.V., por conducto de su repre-
" sentante para que éste, dentro del plazo mencionado,
" otorgue su conformidad y presente un comprador a ma-
" yor precio. Si al concluir este único plazo, "ESTRUC-
" TURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C.V., no otorga su con-
" formidad, o si la operación con cualquier comprador
" que haya presentado no se realiza, el Lic. DELMAR y/o
" sus representados quedarán en libertad de realizar la
" venta propalada o cualquiera otra a cualquier precio
" sin ulterior responsabilidad ni obligación para con -
" "ESTRUCTURAS MODERNAS", S. DE R. L. DE C.V., No obs-
" tante, al vender el inmueble se notificará oportuna-
" mente a esta empresa para hacerla sabedora de los de-
" rechos que le corresponden conforme a los apartados -
" anteriores".

Del examen del contenido de la cláusula trans-
crita con antelación, a la luz de las diversas disposi-
ciones legales invocadas por la quejosa en su demanda
de garantías, se desprende que la Sala responsable no
cometió las violaciones que se le atribuyen, toda vez
que no es cierto que en el referido convenio se impida
a Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., buscar a
un comprador que pueda pagar por el inmueble el precio
de quinientos mil dólares, o uno menor o mayor, ya que
aunque no lo señala expresamente el convenio, la acti-
vidad de las particulares se rige por el principio gene-
ral de derecho de que pueden hacer todo lo que no esté
expresamente prohibido, y como la suprema ley en mate-
ria contractual lo es la voluntad de las partes, si és-



tas no estipularon en el documento que fue base de la acción en el juicio ordinario civil del que proviene el acto reclamado en este de amparo, la prohibición para que la sociedad ahora quejosa presentara a comprador en las mismas condiciones que Tracy Jake Solomon Kaufman, por lo que dicha sociedad sí quedó facultada para hacerlo, motivo por el cual el aludido contrato no contraría en su cláusula tercera lo dispuesto por el artículo 1684 del Código Civil para el Estado de Baja California, ya que su cumplimiento no se dejó al arbitrio de una sola de las partes que lo suscribieron por la razón asentada, y por tanto, la autoridad responsable tampoco violó los otros preceptos legales invocados en los conceptos de violación que se estudian, ya que no es verdad que hayan quedado todas las ventajas para una de las partes y las cargas para la otra, por lo que es inexacto que dicho pacto sea lesivo en perjuicio de la quejosa.

En consecuencia, debe negarse el amparo a la sociedad que lo demanda, ya que al no haberse infringido en la sentencia reclamada los preceptos legales por ella invocados, tampoco se vulneraron en su perjuicio las garantías individuales consignadas en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

Por lo expuesto, con fundamento en las disposiciones legales citadas y en los artículos 103, fracción I, 107, fracciones I, II y III inciso a), de la Constitución Federal y 77, 78, 79, 163, 186 y 190 de la Ley de Amparo, se resuelve:



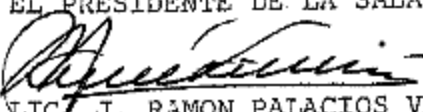
UNICO:— La Justicia de la Unión NO AMPARA NI PROTEGE a ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C. V., contra el acto de la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, consistente en la sentencia definitiva dictada el dieciséis de agosto de mil novecientos setenta y nueve, en el toca de apelación N° 557/78, relativo al juicio ordinario civil N°273/78, promovido por la quejosa contra Tracy Jake Solomon - Kaufman.

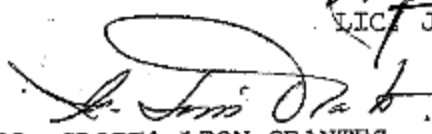
NOTIFIQUESE; con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al lugar de su procedencia y, en su oportunidad, archívese el expediente.


Así, por mayoría de tres votos de los señores - Ministros Jorge Olivera Toro, J. Alfonso Abitia Arzapalo y J. Ramón Palacios Vargas, contra los emitidos por los Ministros Gloria León Orantes y Raúl Lozano Ramírez, en favor de conceder el amparo para efectos, lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siendo ponente la C. Ministra Gloria León Orantes.

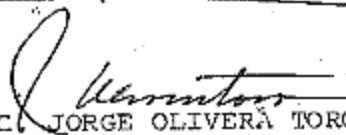
Firman el C. Presidente y demás Ministros que integran la Sala, con la C. Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.


EL PRESIDENTE DE LA SALA:


LIC. J. RAMON PALACIOS VARGAS.

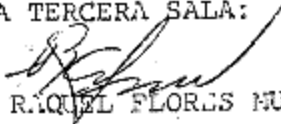

LIC. GLORIA LEON ORANTES.


LIC. RAUL LOZANO RAMIREZ.


LIC. JORGE OLIVERA TORO.


LIC. J. ALFONSO ABITIA ARZAPALO.

LA SECRETARIA DE ACUERDOS
DE LA TERCERA SALA:


LIC. RAQUEL FLORES NUNGZIA.



VOTO PARTICULAR DE LOS CC. MINISTROS RAUL LOZANO RAMIREZ Y GLORIA LEON ORANTES, EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO -- NÚ 7896/79, PROMOVIDO POR ESTRUCTURAS MODERNAS, S. DE R. L. DE C. V. --

Disentimos del proyecto que se convierte en ejecutoria, por las siguientes razones que fundan nuestro voto particular:

En la escritura en que consta el fideicomiso que constituye el punto de partida de la relación jurídica a que se refiere el convenio base de la acción, la fideicomitente Marina Rosa Ortega declaró en la cláusula novena, que recibió con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato, la cantidad de \$195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil dólares), moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, como contraprestación por parte de la primera fideicomisaria Tracy Jake Solomon Kaufman, para formalizar la transmisión del dominio del inmueble fideicometido.

En la cláusula quinta del contrato, se estipuló que en cualquier tiempo, los fideicomisarios podrían decidir y ordenar a la fiduciaria la venta de todos o parte de los terrenos, si el precio fuera aprobado por ambos.

En la cláusula séptima denominada "Modificaciones al contrato", se fijó lo siguiente: "Las modificaciones del presente contrato solamente se llevarán a cabo de común acuerdo entre el fiduciario y las dos partes signatarias del contrato de seis de noviembre de mil novecientos setenta y dos, Tracy Jake Solomon y Estructuras Modernas, S. de R. L. de C. V., previo el cumplimiento de los requisitos legales que el caso requiera. Sin embargo, la alteración de las relaciones de los términos de las dos fideicomisarias o la --



" substitución o eliminación de la segunda fideicomisa
" ria, no podrán ser objetadas en ningún caso por el -
" fiduciario".

Con base en la transcrita cláusula séptima -
del fideicomiso, las fideicomisarias celebraron los -
convenios a que se refieren en la demanda, habiendo in-
tervenido en ellos también la institución fiduciaria,
aceptando el contenido de dichos convenios, con excep-
ción del que es base de la acción de nulidad, que úni-
camente fue suscrito por el Licenciado Eduardo Delmar,
como apoderado de Anthony Morton Solomon, quien a su -
vez era representante legal de su hija Tracy Jake So-
lomon Kaufman, y por la otra parte, el Ingeniero Jesús
Ruiz Fitch, como representante legal de Estructuras Mo-
dernas, S. de R. L. de C.V.

Consideramos que son fundados parcialmente
los conceptos de violación, por las siguientes razones:

En efecto, de una cuidadosa lectura del docu-
mento base de la acción, se ve que las estipulaciones
fijadas en el mismo, son medularmente las siguientes:

- 1.- Dar por terminado el fideicomiso que se mencionó.
- 2.- Poner en venta el inmueble objeto de dicho fideico-
miso, denominado "Fraccionamiento Lomas Taurinas".
- 3.- Otorgar una comisión por la venta del inmueble, -
equivalente al diez por ciento del precio que se obten-
ga del mismo.
- 4.- Realizada la venta y pagada la comi-
sión, distribuir el resto del precio en la siguiente
forma: a).- Trescientos cincuenta mil dólares norteamer-
icanos para Tracy Jake Solomon Kaufman. b).- El sal-
do para Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., has-
ta cuatrocientos cincuenta mil dólares norteamericanos.
c).- Si al ser cubiertas todas las sumas anteriores, -



56

aún quedara algún saldo, se repartirá entre las dos partes suscriptoras del convenio en partes iguales, correspondiendo a cada una de ellas el cincuenta por ciento. 5.- La venta la llevaría a cabo Tracy Jake Solomon Kaufman a sus representantes, en las condiciones que se expresan a continuación: a).- En un único plazo de ciento veinte días, contados a partir del catorce de octubre de mil novecientos setenta y seis, pueden celebrar el contrato con cualquier persona, en un precio mínimo de quinientos mil dólares norteamericanos. b).- Si en el transcurso del término aludido, se encuentra un presunto comprador que ofreciere menor precio, se notificaría a Estructuras Modernas, S. de R.L. de C.V., para que dentro de dicho plazo, otorgue su conformidad o presente un comprador a mejor precio, pero en el caso de que no otorgara su conformidad ni presente otro comprador a mejor precio, o no se lleve a cabo la operación con el que presentara, el Licenciado Delmar o sus representantes podrían realizar la venta propalada o cualquier otra, a cualquier precio, sin ulterior responsabilidad ni obligación con Estructuras Modernas, S. de R. L. de C.V., salvo la de notificarle la realización de la venta oportunamente, para los efectos de la distribución del precio en la forma convenida.

De la síntesis expuesta, se desprende que en la cláusula tercera (punto cinco del resumen), del convenio mencionado, sí se dejó a la voluntad de una sola de las partes el cumplimiento de la obligación de llevar a cabo la venta acordada en los términos pactados, contrariando lo dispuesto en el artículo 1684 del Código Civil para el Estado de Baja California, ya que --

únicamente se facultó al Licenciado Dolmar o sus representantes, para celebrar el contrato dentro del término estipulado, sin que la sociedad ahora quejosa pudiera actuar en forma alguna para que se diera satisfacción a lo convenido, mientras las primeras no buscaran y encontraran un comprador dentro del término fijado y le notificaran para que expresara su conformidad o presentara un comprador a mejor precio, ni quedó a su alcance el ejercicio de ninguna acción ante las autoridades jurisdiccionales competentes para exigir el cumplimiento; o sea, que quedó sometida a la voluntad de la otra parte en el cumplimiento de lo convenido, lo que pugna con el principio de justicia conmutativa consagrada en el precepto legal invocado, porque ello implica dejar en manifiesta desventaja a la ahora quejosa.

No obstante, advertimos que la autoridad responsable no examinó las diversas defensas y excepciones opuestas por la demandada en el escrito de contestación a la demanda, motivo por el cual, consideramos que debe concederse a la quejosa el amparo y protección de la Justicia Federal, para el efecto de que dicha Sala deje insubsistente la sentencia reclamada y dicte otra en su lugar, en la que tomando en consideración que en la cláusula tercera del convenio base de la acción, se deja el cumplimiento de lo pactado a una sola de las partes, examine todas las demás cuestiones planteadas por las partes con plenitud de jurisdicción y resuelva lo que en derecho proceda.

México, Distrito Federal, a dieciocho de agosto de mil novecientos ochenta,

MINISTROS:

LIC. RAUL LOZANO RAMIREZ.

LIC. GLORIA LEON ORANTES.

TERCERA SALA

En
se notificó la resolución anterior a los interesados y al Ministerio Público Federal.
14 OCT. 1981
por lista de la misma fecha.