



D. 3751/72.
ADÁN VILLEGAS GUTIÉRREZ Y COAG:
MINISTRO IONENTE:
LIC. ERNESTO SOLÍS.
SRIO. LIC. JOSE GALVAN ROJAS.

México, Distrito Federal. Acuerdo de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación del día veinticinco de marzo de mil novecientos setenta y --
cuatro.

Vo. So.

V I S T O el juicio de amparo directo número 3751/72, promovido por Adán Villegas Gutiérrez y Ernestina Romero de Villegas contra los actos que reclaman de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del -- Distrito y Territorios Federales y Juez Vigésimo Octavo de lo Civil de esta Capital, que estimaron violatorios de las garantías consignadas en los artículos 14 y 16 -- Constitucionales y que hicieron consistir en la sentencia definitiva, dictada el seis de julio de mil novecientos setenta y dos, en la segunda instancia del juicio -- de rescisión de contrato y otras prestaciones seguido -- por Arnulfo Cedillo Alanís contra los quejosos; y en su ejecución; X,

R E S U L T A N D O :

PRIMERO.- Estos son los antecedentes del negocio:

Momento escrito de fecha veintisiete de abril de mil novecientos sesenta y ocho, presentado ante el Juez Décimo Primero de lo Civil de esta Capital, Arnulfo Cedillo Alanís demandó en la vía sumaria, de Adán Villegas Gutiérrez y Ernestina Romero de Villegas, en forma solidaria y mancomunada, lo siguiente: a).- Que se declare rescindido el contrato de promesa de compraventa de fecha veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y seis que el actor tiene celebrado con los demandados sobre una fracción de terreno del predio "Barrio San Felipe" en --

Méxicaltzingo, jurisdicción de Ixtapalapa, Distrito Federal, que actualmente corresponde al número doscientos -- dieciséis de las calles de Sur Ciento Uno "B"; acompaña -- el referido contrato; b).- Como consecuencia de la rescisión aludida, demanda la desocupación y entrega del predio mencionado, mismo que tiene una superficie de cuatrocientos diecisiete metros noventa y un centímetros cuadrados, con las mejoras y construcciones hechas en él; c).- El pago de un mil quinientos pesos mensuales, como indemnización, desde la fecha de celebración del citado contrato de promesa de compraventa hasta el día veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y ocho, fecha de vencimiento del susodicho contrato; d).- Como consecuencia del incumplimiento del repetido contrato de promesa de compraventa, igualmente demanda el pago de daños y perjuicios que se le han causado y que estima en la cantidad de seis mil -- pesos, "que comprenderán el período desde la fecha del -- "vencimiento del mencionado contrato hasta el día que se -- "se entregue el predio"; y e).- El pago de los gastos y -- costas que origine el juicio.

Fundó su demanda en los siguientes hechos:

1o.- El actor es exclusivo y único propietario del predio denominado "Barrio San Felipe" ubicado en Méxicaltzingo, Delegación de Ixtapalapa, Distrito Federal, que tiene una superficie total de dieciséis mil quinientos -- ochenta metros treinta y siete centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en seis -- líneas quebradas, la primera mide cuarenta metros y linda con Carmen Gutiérrez; la segunda mide seis metros cincuenta y cinco centímetros y linda con Micaela Gil; la tercera

29



D. 3751/72.

- 3 -

nide veintiséis metros y linda también con Micaela - -
 Gil; la cuarta mide sesenta y nueve metros cincuenta -
 centímetros; la quinta mide cuatro metros cincuenta --
 centímetros y linda con Simón Rotana; la sexta mide --
 ocho metros cincuenta y cinco centímetros y linda con --
 Norberto Cedillo. Al Sur, en dos medidas, la primera --
 mide treinta y dos metros sesenta y cinco centímetros y
 linda con Francisco Montaña, la segunda mide setenta --
 metros veinticinco centímetros y linda con Guadalupe --
 Ortiz. Al Oriente, en tres medidas, la primera mide --
 cincuenta y dos metros y linda con Norberto Santa María;
 la segunda mide veintiún metros, y linda con Norberto -
 Cedillo; y la tercera mide veinte y seis metros noventa
 centímetros y linda con el mismo Norberto Cedillo. -
 Al Poniente, en cinco medidas, la primera mide diecio--
 cho metros setenta y cinco centímetros lindando con Mi-
 caela Gil; la segunda mide once metros setenta y cinco -
 centímetros con la misma Micaela Gil; la tercera mide --
 veintitrés metros treinta y cinco centímetros con la --
 misma colindante; la cuarta mide sesenta metros veinti-
 cinco centímetros lindando también con Micaela Gil; y la
 quinta mide veintitrés metros ochenta y cinco centíne--
 tros linda con Carmen Gutiérrez.

Dicho predio se encuentra inscrito bajo el - -
 número cien, fojas treinta y ocho vuelta del Volumen --
 Contratos Privados, Tomo treinta y tres de la Sección -
 Primera, con fecha dieciséis de junio de mil novecientos
 treinta y siete. Acompaña certificado de gravámenes por
 diez años y certificado de inscripción, expedidos por el
 Director del Registro Público de la Propiedad y de Comer-
 cio del Distrito Federal.

2o.- Del predio antes descrito se han "cancelado" cuatro fracciones con doscientos metros nueve centímetros cuadrados; quinientos sesenta metros treinta centímetros cuadrados; trescientos tres metros cuadrados; y doscientos cuarenta y siete metros trece centímetros cuadrados; y la porción de cuatrocientos diecisiete metros noventa y un centímetros cuadrados que no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, misma fracción respecto de la cual celebraron los demandados y el actor el contrato de promesa de compraventa y que tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Oriente mide trece metros cincuenta y un centímetros y linda con el actor; al Poniente mide doce metros setenta y seis centímetros y linda con Calle Sur Ciento Uno "B"; al Norte mide treinta y un metros cincuenta y cuatro centímetros lindando con José Serrano; y al Sur, en igual medida, linda con Othón Romero Matías.

3o.- En el citado contrato de promesa de compraventa aparece la esposa del actor, Eva Villegas de Cedillo, como promitente vendedora y en la cláusula primera de ese contrato se habla expresamente del consentimiento de la referida esposa del actor para vender, aclarando ésta que ello se hizo como un acto de mera cortesía y deferencia, porque el inmueble objeto de dicho contrato no pertenece a la sociedad conyugal, toda vez que el actor lo adquirió mucho tiempo antes de haber contraído matrimonio con Eva Villegas, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio y con el certificado de inscripción que también adjunta, así como con el convenio de capitulaciones matrimoniales que acompaña; con-

30



D. 3751/72.

- 5 -

secuentemente el actor es el único y exclusivo titular de la propiedad del bien mencionado y también el único titular de la acción que ejercita.

4o.- En la cláusula segunda del aludido contrato, las partes fijaron un precio de ciento veinticinco mil trescientos setenta y tres pesos, estipulándose que el promitente comprador pagaría veinticinco mil pesos - en el momento de la firma de este contrato privado, que cumplió oportunamente, y que el saldo lo pagaría en un plazo no mayor de dos años a partir de la fecha en que se firmara el contrato, habiéndose vencido el plazo el día veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y ocho y hasta la fecha los demandados no han cumplido con el pago, negándose a pagar, razón por la que los demandó judicialmente.

5o.- Desde el día veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y ocho, repito, venció el plazo del contrato de promesa de venta (cláusula segunda) para realizar el pago del precio pactado, y por no haberse pagado, el actor se vió obligado a rescindir el contrato - mencionado, por lo que se presentó a la casa número cuarenta y cinco de las calles de Antonio Caso en esta ciudad donde está ubicado el Servicio Médico del Sindicato de Electricistas, acompañado del Notario licenciado Jesús E. Rendón Salazar, para notificarle al Doctor Adán Villagas Gutiérrez que daba por rescindido el contrato de promesa de compraventa que tenían celebrado, habiendo levantado el acta número diez mil cuatrocientos veintiséis, - cuyo primer testimonio acompaña.

6o.- Desde la fecha de la firma del tan citado contrato de promesa de compraventa los demandados tomaron

posesión de la fracción de terreno del predio "Barrio --
San Felipe" y construyeron la casa donde actualmente ha-
bitan, que corresponde al número doscientos dieciséis de
las calles de Sur Ciento Uno "B" en el pueblo de Mexicalt-
zingo, Delegación de Ixtápalapa, Distrito Federal, estan-
do el actor en la mejor disposición de pagar el precio -
de aquella construcción, previo avalúo.

7o.- Como consecuencia del incumplimiento del -
contrato, procede que los demandados le paguen la canti-
dad de treinta y seis mil pesos, a razón de mil quinientos
pesos mensuales desde el día veintiocho de enero de mil
novecientos sesenta y seis, fecha de firma del contrato,
hasta el día veintiocho de enero de mil novecientos so-
senta y ocho, fecha de su vencimiento, como indemnización
de los daños y perjuicios que al actor se le ocasionaron
en ese lapso, ya que los reos vivieron durante todo ese
tiempo sin pagar renta ni impuestos prediales, en mengua
del patrimonio del demandante.

8o.- También como consecuencia del referido - -
incumplimiento del contrato, desde el día veintiocho de -
enero de mil novecientos sesenta y ocho, los demandados -
le han ocasionado al actor y le seguirán causando daños y
perjuicios, que de momento estima, como mínimo, a razón -
de seis mil pesos mensuales hasta el día en que se le --
entregue el inmueble objeto del juicio, consistentes en
los intereses que la cantidad insoluta ya le hubiera pro-
ducido y en la privación de ganancias por no haber recibi-
do el precio pactado.

9o.- Las partes contratantes, de común acuerdo,
señalaron un plazo fijo para el pago y que en caso de no



D. 3751/72.

- 7 -

hacerse éste se resolverá el contrato, devolviéndole el promitente comprador el inmueble objeto del pluricitado contrato de promesa de compraventa, y a su vez, el promitente vendedor devolvería los abonos, previo pago de los daños y perjuicios causados a este último, por -- aquél,

Como fundamento de derecho de su demanda, invocó los artículos 1792, 1793, 1794, 1798, 1839, 2243, 2244, 2245, 2247, 2062, 2073, 2065, 2082, 2079, 1953, 1954, -- 1984, 1987, 2104, 2107 a 2110, 1950, 1949, 183, 184 y -- 189 del Código Civil.

Ofreció las pruebas que estimó pertinentes.

SEGUNDO.- Adán Villegas Gutiérrez contestó la demanda oponiendo desde luego la defensa de falta de -- acción y de derecho. Se refirió a los hechos de la -- misma, respecto del primero expresó que aunque no le es propio, le niega por aparecer en el contrato base de la acción el nombre de los vendedores. En cuanto al segundo hecho dice que en el citado contrato comparecieron como propietarios y promitentes vendedores Arnulfo Cedillo -- Alanís y Eva Villegas de Cedillo, de lo que se desprende que las dos personas que comparecieron como vendedores -- son los propietarios del citado inmueble; que es falso -- que la esposa del contestante, Ernestina Romero de Villegas, haya figurado como compradora, pues sólo firmó como testigo del contrato. En el tercer hecho afirma el actor que él es el único propietario del inmueble objeto del -- contrato de promesa de venta y que el hecho de que su -- esposa haya comparecido allí como propietaria y promitente -- de vendedor fue una mera cortesía, porque el bien inmue

El inmueble no pertenece a la sociedad conyugal puesto que fue adquirido con anterioridad a las capitulaciones matrimoniales; lo anterior es contradictorio ya que al comparecer Eva Villegas de Cedillo como propietaria y promitente vendedora en el contrato aludido, significa que ella es titular de derechos conjuntamente con el actor. Para dar cumplimiento a la cláusula segunda del citado contrato, que establece que el saldo del precio será cubierto en un plazo no mayor de dos años a partir de la fecha de la firma del contrato, con fecha tres de septiembre de mil novecientos sesenta y siete el hoy contestante entregó a ambos vendedores la cantidad de dos mil pesos, según el recibo que acompaña; después, con fecha veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y ocho, hizo entrega el contestante, a Eva Villegas de Cedillo, de la cantidad de cuarenta y nueve mil ciento ochenta y seis pesos cincuenta centavos, que corresponde al cincuenta por ciento del saldo de la deuda, que recibió ella por sus derechos en la sociedad conyugal y remitiendo el saldo a pagar en el momento en que se resuelva el juicio de divorcio entre los señores Cedillo; según recibo que adjunta, la señora Villegas de Cedillo concedió prórroga para pagar el otro cincuenta por ciento del precio, hasta en tanto se resuelva el juicio de divorcio que ha demandado a su esposo, haciéndose el contestante responsable de dicha cantidad que protege los derechos de dicha señora; de lo anterior se desprende que dentro del término señalado en el contrato de promesa de compraventa cumplió el contestante con su obligación de liquidar el precio del inmueble, pero por las razones expuestas únicamente le fue recibido por la vendedora Eva Villegas de Cedillo



D. 3751/72.

- 9 -

el importe del cincuenta por ciento; lo anterior lo --
 prueba con el recibo que por cuarenta y nueve mil cien-
 to ochenta y seis pesos cincuenta centavos le expidió la
 citada señora, pidiendo sea citada Eva Villegas de Codi-
 llo, para que reconozca su firma en el citado documento
 y el texto del mismo. El cuarto hecho es falso, toda vez
 que no existe incumplimiento de la obligación de pago --
 consignada en la cláusula segunda del aludido contrato.
 El hecho quinto es cierto, aclarando que la notificación
 notarial de rescisión unilateral fue hecha indebidamente
 y no obligaba al contestante a aceptarla por resultar --
 ilegal. Es cierto lo afirmado en el hecho sexto de la --
 demanda que contesta, en cuanto a la posesión del innue-
 ble y la construcción que en el mismo existe, pero no --
 admite que el actor adquiriera la construcción hecha, por --
 no tener derecho a ello. Respecto al hecho séptimo, ex-
 presa el contestante que la pretensión del actor de que
 se le paguen veinte y seis mil pesos como indemnización
 de los supuestos daños, es infundada, ya que no existe --
 causa legal. En cuanto al hecho octavo, es igualmente --
 infundada la pretensión del actor al demandar la canti-
 dad de seis mil pesos mensuales por concepto de supuestos
 daños y perjuicios, por ser falso que exista incumplimen-
 to del contrato de promesa de compraventa. El hecho nove-
 no es cierto, en el sentido de que las partes contratan-
 tes señalaron un plazo fijo para el pago, pero es falso --
 que se haya estipulado que en caso de incumplimiento se
 devolverá a los vendedores el inmueble citado, pues lo --
 cierto es que dichos vendedores adquirieron la obligación,
 en la cláusula tercera, de otorgar la escritura definitiva

de compraventa y entregar toda la documentación que se requiera para el otorgamiento de la respectiva escritura.

pidió el contestante que se citara a Eva Villegas de Cedillo para que compareciera en este juicio y fuera oída a fin de que lo obligue la sentencia que se dicte, puesto que dicha señora aparece como vendedora -- en el contrato base de la acción o en su calidad de obligada a formalizar su consentimiento como titular de derechos de socia conyugal; funda su petición en los artículos 21 y 22 del Código de Procedimientos Civiles y en el hecho confesado por el actor de ser su socia conyugal y que al contrar matrimonio ninguno de los cónyuges tenía bienes, según aparece manifestado en la copia certificada del convenio, exhibida por el propio actor.

Reconviene del actor y demanda de Eva Villegas de Cedillo la firma de la escritura formal de compraventa de la fracción del predio "Barrio San Felipe" en Mexicaltzingo, Ixtapalapa, Distrito Federal, con superficie de cuatrocientos diecisiete metros noventa y un centímetros cuadrados, que ambos le prometieron al reconveniente en venta según el contrato exhibido por el actor y cuya copia acompaña como documento fundatorio de su acción -- reconvenicional.

Funda su reconvenición y demanda, en los siguientes hechos:

1o.- El veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y seis, Adán Villegas Gutiérrez celebró contrato de promesa de compraventa con Arnulfo Cedillo Alanís y --

Eva Villegas de Cedillo, sobre el predio urbano de exten

33



.STVZK

D. 3751/72.

- 11 -

sión y ubicación acabados de precisar y que forma parte del predio de mayor superficie conocido como "Barrio -- San Felipe".

2o.- En el citado contrato privado de promesa de compraventa, en la cláusula segunda, se estipuló que el precio del inmueble sería la cantidad de ciento veinticinco mil trescientos setenta y tres pesos pagaderos en la siguiente forma: A la firma del contrato privado, -- veinticinco mil pesos y el saldo en un plazo no mayor -- de dos años a partir de la fecha de la firma del repetido contrato privado.

3o.- Con fecha tres de septiembre de mil novecientos sesenta y siete el ~~recomprador~~ pagó a ambos -- vendedores la cantidad de dos mil pesos a cuenta del precio y el veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y ocho y dentro del plazo de los dos años para liquidar -- el saldo del precio el mismo Adón Villegas Gutiérrez -- entregó a la vendedora Eva Villegas de Cedillo, la suma -- de cuarenta y nueve mil ciento ochenta y seis pesos cincuenta centavos equivalente al cincuenta por ciento de -- dicho saldo, que le corresponde a la vendedora como gananciales en la sociedad conyugal; habiendo sido apócrifi de el promitente comprador por la citada señora Villegas -- de Cedillo de retener el otro cincuenta por ciento restante hasta en tanto se resuelva el juicio de divorcio que ha -- promovido en contra de su esposo Arnulfo Cedillo Alanís, -- concediéndole el referido promitente comprador prórroga -- para pagar el saldo hasta que se resuelva el citado juicio; acompaña los dos recibos que justifican aquellos -- pagos.

4o.- En la cláusula tercera del aludido contrato los vendedores se obligaron a otorgar la escritura definitiva de compraventa y a entregar toda la documentación necesaria.

5o.- En virtud de estar dispuesto a cubrir, a la firma de la escritura de compraventa definitiva, el cincuenta por ciento del saldo, reconviene del actor y demanda de Eva Villegas de Codillo, la firma de la escritura definitiva de compraventa, debiendo exhibir el primero toda la documentación que se requiera para estos casos y otorgar, la segunda, su conformidad y consentimiento formales.

Como fundamento de derecho de su contrademanda, invocó los artículos 183, 189, 194, 2246, 2247, 2269, 2283 fracción III y 2316 del Código Civil, Ofreció las pruebas que estimó convenientes.

Ernestina Romero de Villegas también contestó la demanda expresando que indebidamente ésta se ha formulado en su contra, puesto que no es parte en el juicio ni en el contrato de promesa de venta que exhibió el actor como base de la acción, pues aunque en dicho documento figura la firma de la contestante, es con el carácter de haber sido testigo de la operación, pero en ninguna de las cláusulas figura como promitente compradora. A pesar de lo anterior, ad cautelam, opone la defensa de falta de acción y niega todos y cada uno de los hechos de la demanda que contesta y, en caso de continuar la litis, hace suyo el escrito de su esposo Adán Villegas Gutiérrez, por el cual contesta la demanda, opone defensas y reconviene y demanda, respectivamente, al actor y a su esposa, ésta por aparecer como promitente vendedora en



D. 3751/72.

- 13 -

el contrato base de la acción. Designa como representante común a Adán Villegas Gutiérrez.

TERCERO.- Arnulfo Cedillo objetó la contestación a la demanda hecha por el reo, expresando que la propiedad exclusiva del inmueble relativo ya quedó plenamente probada con el certificado de inscripción y el de gravámenes y que el hecho de que el contrato tenga dos firmas no acredita la propiedad, como lo pretende el reo; insiste en que en el contrato prolinina Adán Villegas -- Gutiérrez es premitente comprador y que, de no serlo, -- el perjuicio sería para Ernestina Romero de Villegas; -- igualmente insiste en que Eva Villegas Gutiérrez nada -- tiene que ver en el presente asunto, porque no pertenece al bien a la sociedad conyugal, y que el hecho de que -- ésta aparezca como promitente vendedora se debe a un -- acto de cortosía, porque en el caso debe prevalecer el -- convenio matrimonial, que obra en autos, en el que consta que Arnulfo Cedillo y la citada Eva Gutiérrez contrajeron matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal en el año de mil novecientos cuarenta y dos, y el bien inmueble fue adquirido muchos años de que se efectuara -- "el matrimonio", y el convenio es terminante, porque se -- celebró respecto de bienes futuros de la sociedad conyugal, o sea, respecto de bienes que se adquirieran durante la vigencia del matrimonio, de donde no es contradictoria la afirmación del actor consistente en que sí aparece la firma en el contrato de promesa de compraventa, pero no es titular Eva Villegas Gutiérrez, conjuntamente con el actor, de los derechos que se hacen valer en este juicio, Respecto al recibo de fecha veinticinco de enero de mil-

novecientos sesenta y ocho, por la cantidad de cuarenta y
 nueve mil ciento ochenta y seis pesos cincuenta centavos
 que corresponde al cincuenta por ciento de la deuda, lo
 objeto por ser falso, porque la firma que allí aparece no
 es de Eva Villegas Gutiérrez, sino que es falsa, por lo
 que pide se dé vista al Agente del Ministerio Público Fe-
 deral, para la intervención que le compete. Agrega que el
 demandado actúa con mala fe, porque arbitrariamente está
 aplicando derechos y ganancias en la sociedad conyugal,
 a favor de su hermana, y lo que es peor, el demandado y
 su hermana Eva Villegas, según el contexto del recibo --
 concede prórroga al deudor hasta que se resuelva el jui-
 cio de divorcio, aseverando dicho recibo que cumplió con su
 obligación de liquidar el precio del inmueble, todo lo --
 cual es turbia maniobra entre los mencionados hermanos --
 Adán y Eva Villegas Gutiérrez, la que absolutamente care-
 ce de validez, porque dicha hermana no tiene facultades --
 para ello por no ser titular de la propiedad del referido
 inmueble; aún en el supuesto sin conceder, de que ese bien
 entrara en la sociedad conyugal, según el convenio matri-
 monial el actor tiene la administración de los bienes y no
 Eva Villegas; la validez y el cumplimiento de los contra-
 tos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratan-
 tes, y el demandado de ninguna manera ha cumplido con la
 obligación de pago estipulada en la cláusula segunda del
 tan citado contrato de promesa de compraventa, pues el --
 pago debió haberlo hecho el demandado en los términos le-
 gales y la prórroga que dice habérselo concedido no tiene
 eficacia jurídica alguna, porque debió haberla solicitado
 judicialmente el actor que es el titular de la acción; --



D. 3751/72.

- 15 -

desconoce en lo absoluto el pago mencionado por ser parcial e indebidamente hecho, ya que el demandado debió haber pagado al actor o haberlo consignado a favor de éste en algún juzgado. Insiste en que si hay incumplimiento de la obligación de los demandados, al no haber efectuado el pago total en su fecha y por haber hecho mal el pago parcial que dicen haber efectuado. Expresa que la rescisión notificada al demandado notariamente es legal, y en esa ocasión el reo debió haber manifestado que ya había realizado el pago total, lo que no hizo. Asimismo insiste en sus demás pretensiones y afirmaciones de su demanda. Expresa que es improcedente denunciar el juicio ante el tercero, porque Eva Villegas nada tiene que ver con el bien objeto del juicio; repite que el recibo, según parece suscrito por Eva Villegas no es auténtico, por estar falsificada la firma, razón por la que objeta la validez de dicha prueba y pide al Juez se haga el cotejo de firma con una que Eva Villegas Gutiérrez estanpe ante la presencia judicial, para lo cual designa perito calígrafo, así como un perito químico para que precise la edad de las tintas.

Contesta la reconvenición manifestando que ésta es improcedente porque si los reos no han cumplido con el pago no procede la firma de escritura, según lo estipula el contrato preliminar de compraventa. Al referirse a los hechos de la contrademanda que contesta, dice que el primero es cierto. El segundo también es cierto; aclarando que el precio es del contrato de compraventa y no de cesión. Respecto al hecho tercero afirma que es verdad que recibió dos mil pesos "pero no que ambos" y en cuanto

al pago que dice el reconveniente haber realizado el veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y ocho, lo ignora por no ser propio, así como la prórroga y el apercibimiento que dice el rco le hizo su hermana, de retener el precio; desconoce la autenticidad del recibo mencionado por estar falsificada la firma. En cuanto al hecho cuarto expresa que es verdad que se obligó a escriturar una vez pagado el precio total en el plazo pactado de dos años, pero es falso que Eva Villegas se haya obligado, porque ésta no puede vender lo ajeno. El hecho quinto de la contrademanda que contesta lo ignora por no ser propio. Por último niega que tengan aplicación al caso las disposiciones legales que invoca el reconveniente y ofrece las pruebas que estima pertinentes.

CUARTO.- Seguido el juicio por sus trámites, el Juez del conocimiento (que lo fue el Quinto de lo Familiar por recusación sin causa del Décimo Primer de lo Civil de esta Capital) dictó sentencia el dos de septiembre de mil novecientos setenta y uno, con los siguientes puntos resolutivos: "PRIMERO.- Fue procedente la vía sumaria intentada;- SEGUNDO.- El actor no probó la procedencia de la rescisión del contrato que celebró con el Dr. Adán Villegas Gutiérrez;- TERCERO.- El Dr. Adán Villegas Gutiérrez probó en parte su acción y el demandado señor Arnulfo Cedillo Alanís, probó en parte sus excepciones;- CUARTO.- Se condena al señor ARNULFO CEDILLO ALANIS, a otorgar a favor del señor Dr. ADAN VILLEGAS GUTIERREZ, la escritura pública de traslación de dominio del Lote del predio "Barrio San Felipe", en Moxicaltzingo, jurisdicción de Ixtapalapa, Distrito Federal, al que actualmente corresponde el número oficial doscientos dieciséis de --



D. 3751/72.

36

- 17 -

"Las calles de San Uno "B", ante el Notario Público que designó el comprador; pero recibiendo de éste la cantidad de (NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS, 00/100), como saldo del precio estipulado en el contrato, más los intereses legales a contar del día veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y ocho, y hasta el momento de la firma; - QUINTO.- No se hace especial condenación en costas".

QUINTO.- Inconformes con dicho fallo, tanto la parte actora, como la parte demandada, interpusieron sendos recursos de apelación, que se resolvieron el seis de julio de mil novecientos sesenta y dos, mediante la sentencia que ahora se reclama en el presente amparo. -- Esta sentencia concluye con los siguientes puntos resolutive: "PRIMERO.- Se revoca la sentencia definitiva dictada con fecha dos de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, por el Juez Quinto de lo Familiar de esta Ciudad, en el juicio sumario seguido por CEDILLO ALANIS ARNULFO en contra de ADAN VILLEGAS GUTIERREZ Y ERNESTINA ROMERO DE VILLEGAS. Y en su lugar se falla: "PRIMERO.- Fue procedente la vía sumaria intentada. - SEGUNDO.- El actor probó su acción rescisoria, exclusivamente respecto al demandado ADAN VILLEGAS GUTIERREZ: en tanto que la contraparte sólo acreditó la falta de acción opuesta únicamente en cuanto a las prestaciones demandadas de la señora ERNESTINA ROMERO DE VILLEGAS. - TERCERO.- Se declara rescindido el contrato privado de compraventa base de la acción deducida en este juicio, celebrado por el actor con el demandado, con fecha veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y seis, respecto del predio denominado

"El Paraje" en el Barrio San Felipe, de la Subdelegación de Mexicaltzingo, de la Delegación de Ixtapalapa, Distrito Federal, que actualmente corresponde al número doscientos dieciséis de las calles de Sur ciento -- uno "B" del citado barrio, con superficie de cuatrocientos diecisiete metros noventa y un centímetros cuadrados y demás medidas y colindancias, especificadas en la demanda.- CUARTO.- Como consecuencia de la rescisión, -- el demandado ADAN VILLEGAS GUTIERREZ deberá devolver -- al actor el inmueble arriba descrito, y el actor deberá restituir a dicho demandado la cantidad de VEINTISIETE MIL PESOS, por él recibidos a cuenta del precio pactado en el contrato resuelto; dentro del término común de -- cinco días.- QUINTO.- Se condena al citado demandado a pagar al actor el importe de los daños y perjuicios que a éste hubiesen resultado por el incumplimiento en que incurrió respecto de lo pactado en el contrato base de la acción; daños y perjuicios que se determinarán en -- ejecución de sentencia.- SEXTO.- Se absuelve a la demandada ERNESTINA ROMERO DE VILLEGAS respecto de las -- prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda.- SEPTIMO.- No se hace especial condenación en costas".- SEGUNDO.- No se hace especial condenación en costas de -- segunda instancia".

SEXTO.- La demanda de garantías se presentó en -- tiempo en la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia, cuyo Presidente la admitió mediante acuerdo de catorce de noviembre de mil novecientos setenta y dos. El Agente del Ministerio Público Federal adscrito, se abstuvo de intervenir. -

37

D. 3751/72.



- 19 -

Por diverso acuerdo de once de febrero de mil novecientos setenta y tres se ordenó turnar los autos al Ministro Relator. Existe promoción de la parte quejosa presentada el día veintiséis de abril de mil novecientos setenta y tres, que interrumpe el término de caducidad.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer y resolver este negocio, de conformidad con lo que disponen los artículos 107 fracción V inciso c) de la Constitución Política, 44, 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 cuantía del negocio excede de cien mil pesos.

SEGUNDO.- La existencia del acto reclamado se encuentra plenamente acreditada con el informe justificado del Tribunal responsable y con el tope de apelación. También se remitieron los autos de primera instancia.

TERCERO.- Los quejosos expresan los siguientes conceptos de violación:

1.- La sentencia reclamada viola las garantías de exacta aplicación de ley y de legalidad, consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales, en relación con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles por lo que hace al reconocimiento de los documentos privados como son, el documento base de la acción presentado por la actora, el cual reconoce expresamente la autoridad responsable al manifestar que es prueba plena por haber sido reconocido como auténtico por ambas partes, omitiendo que dicho documento fue debidamente reconocido por la -

El promitente vendedor se posesó del actor en la audiencia de fecha cuatro de febrero de mil novecientos sesenta y nueve en el cual la codemandada reconoció que días antes de venderse el contrato de compraventa que Adán Villegas -- Gutiérrez requirió a Arnulfo Cedillo Alanís codemandado en la reconvención, a efecto de que se indicara ante qué juez se iban a tirar las escrituras, a más de que reconoció en dicha audiencia como suya la firma estampada en el recibo que acompañaron los hoy quejosos a efecto de comprobar que no incurrieron en mora y que ante la incertidumbre del pago hecho, por encontrarse en dificultades con su -- marido, sólo se le hizo el pago del cincuenta por ciento concediendo ella la prórroga hasta que se resolviera el -- juicio de divorcio que tiene o tenía con su esposo. A mayor abundamiento y toda vez que el recibo extendido por Eva -- Villegas de Cedillo fue objetado por lo que se refiere -- a la autenticidad y a la edad del mismo recibo, en la audiencia que se cita, la parte actora a su perjuicio se -- desistió de la prueba caligráfica, reconociendo tácitamente la firma estampada por su esposa. Se desistió así mismo de la prueba pericial química, que debía determinar la edad del recibo.

II.- La apreciación judicial del documento base de la acción viola el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles ya que la autoridad responsable sólo toma, para ello, determinadas palabras o frases sin que se esté al contexto completo de dicho documento en que aparece -- la palabra de Promitente Vendedor tanto al rubro como al -- calce y que en la cláusula primera se establece que el -- señor Arnulfo Cedillo Alanís, con el expreso consentimiento



D. 3751/72.

- 21 -

to de su esposa promete vender al doctor Adán Villegas; sostiene la responsable que de este texto no pueden derivarse situaciones diferentes a lo establecido por el artículo 1852 del Código Civil, situación que, en todo caso, de conformidad con el precepto legal invocado por la citada responsable, favorece a los quejosos ya que al expresar "El consentimiento expreso de la esposa" está otorgando derechos a la señora y no una mera gracia, reconociendo expresamente el carácter de parto, legitimando la intervención en este contrato como parte vendedora y facultándola para intervenir en todo lo relacionado con el cumplimiento de la obligación pactada.

A más de lo anterior, insisten nuevamente en la circunstancia de que al celebrarse el contrato promisorio de compraventa, no se explicó ni demostró en forma alguna si ambos premitentes eran propietarios o no del inmueble, ni tampoco que su régimen patrimonial como conyuges fuera ajeno a la esposa y sólo tuvieron los quejosos como base de la obligación contraída, las circunstancias de que el Arnulfo Godillo Manís señala como vendedora también del inmueble; por lo demás no están obligados a saber si eran o no, la vendedora y su esposo, casados y si su régimen patrimonial comprendía o no el citado predio. Sobre este particular debe considerarse que el quejoso es adquirente de buena fe y que las cuestiones personales entre los premitentes no le interesan y sólo se basa en el contrato firmado por ambos, confirmado por el propio vendedor y su esposa; ya que en este caso, al proteger a la premitente, sólo quiere el hoy quejoso asegurar el resultado del pago hecho y la responsable viola los derechos de dicho quejoso al pretender establecer que la

promitente Eva Villegas de Cedillo no tiene ningún carácter como vendedora y, en el caso, está supliendo deficiencias que en materia civil son inoperantes.

III.- Por otra parte habrá que partir de la base de que Arnulfo Cedillo Alanís y su esposa Eva Villegas de Cedillo celebraron con el hoy quejoso un contrato de promesa de venta; como consecuencia se pactó su obligación de pago y consta en autos que tal pago se cumplió por el quejoso en la forma ya establecida y, por lo mismo, obligarlo a pagar otra vez es injusto y contrario a la equidad. La sentencia impugnada es contraria y violatoria a los artículos 2062, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077 del Código Civil, porque cumplió el comprador entregando parte del precio; el pago lo hizo a la acreedora Eva Villegas, que aparece en el contrato de promesa de venta; tal pago se convirtió en una utilidad para el acreedor y fue hecho de buena fe a Eva Villegas de Cedillo que está en posesión del crédito según se estipula en el contrato y jamás se le ordenó judicialmente que retirara el importe del adeudo; circunstancias todas que no considera la responsable al dictar su fallo.

Independientemente de la argumentación anterior, cabe decir que se violan, por indebida interpretación los artículos 180, 183, en relación con los artículos 2088, 2689, 2691 y demás relativos del Código Civil, porque existe sociedad conyugal entre los señores Cedillo y en tal caso la rigen las capitulaciones matrimoniales y en lo no expresamente estipulado tienen aplicación las disposiciones del contrato de sociedad; la sociedad comprende los bienes de que sean dueños los esposos al pactarse y



39

D. 3751/72.

- 23 -

los que adquirieran después y, en el caso presente, como no hay estipulación concreta en relación con el predio en disputa, pues en las capitulaciones matrimoniales, al celebrarse, no se establece su existencia, debe estar al contrato de Sociedad y en este caso debe colegirse -- que el inmueble es un bien que corresponde a la sociedad conyugal pues no existe pacto expreso entre los cónyuges, posterior al matrimonio, en que se establezca precisamente que corresponda exclusivamente al marido. En tal virtud el inmueble sí puede ser vendido, como se hizo, por ambos cónyuges y la venta es válida, ten es así que el propio marido reconoce el carácter de vendedora a su esposa Eva Villegas de Cedillo y si produce por lo tanto consecuencias jurídicas mismas que ya se han realizado al haber aceptado el pago parcial, ambos esposos en la primera ocasión y posteriormente ten solo la señora Eva Villegas de Cedillo, o sea, que ha producido efectos -- el contrato es la voluntad de las partes la suprema -- autoridad en esa materia; situación que se desprende de la contestación a la reconvenición cuando al aclarar la contestación a la demanda en el principal sostiene, en el punto segundo, que insiste en su pretensión de que el -- contrato preliminar de promesa de compraventa, es decir, en todo momento habla de contrato de promesa de compraventa e insiste al manifestar que la situación de su esposa -- como promitente vendedora es por un mero error, error que en todo caso sería en su perjuicio, es decir en perjuicio de los promitentes vendedores y no de un comprador tercero de buena fe como es el hoy quejoso.

Respecto de la prueba documental pública consis

tente en el acta de matrimonio y de conformidad en lo establecido por el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles y 327 del mismo Ordenamiento, se violan estos preceptos al no darle su contenido pleno, ya que de el mismo documento se desprende la sociedad conyugal y si bien es cierto que no figura entre las capitulaciones matrimoniales, suponiendo éste sin conceder, también lo es que en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa no se exhibieron las capitulaciones matrimoniales en razón de que siendo un comprador tercero de buena fe conociendo que estas personas se encuentran casadas bajo el régimen de sociedad conyugal no se previó la necesidad de exigir las capitulaciones matrimoniales.

IV.- Si bien es cierto que no se objetaron las constancias exhibidas por el actor en el juicio principal, también lo es que hasta el momento en que se demandó la rescisión fue cuando tuvo conocimiento el quejoso de que dicho bien no se encontraba dentro de las capitulaciones matrimoniales, ya que en dichas capitulaciones no se incluye, por pacto expreso, este bien.

V.- La responsable viola los artículos 414, 409, 410 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el recibo expedido por Eva Villegas de Codillo y con la confesión rendida ante el Juez, elementos con los que se establece y se comprueba plenamente que el hoy quejoso no dio lugar a la rescisión contractual, ya que como se desprende del recibo de fecha veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y ocho el requerimiento hecho por la promitente vendedora y la prórroga concedida para el pago del otro cincuenta por ciento que se desprende también --



D. 3751/72.

- 25 -

de dicho recibo, es de fecha veinticinco de enero y la -
interpelación llevada a cabo por Arnulfo Cedillo Alanís -
es posterior al requerimiento formulado por Eva Villegas -
de Cedillo en su carácter de promitente vendedora, ya que -
la interpelación notarial de Arnulfo Cedillo Alanís es -
de fecha quince de febrero de mil novecientos sesenta y -
ocho, y en dicha acta notarial no se hace mención a las -
capitulaciones matrimoniales, sino que tan sólo se limita -
a dar por rescindido, por parte de Arnulfo Cedillo Alanís, -
el tantas veces citado contrato de promesa de compraventa, -
por lo que la probanza pública de interpelación hecha, --
debe surtir sus efectos a favor de la parte hoy quejosa, -
teniendo en consideración que esta documental es posterior -
al recibo parcial de pago y prórroga otorgado por Eva - -
Villegas de Cedillo, que aparece como parte vendedora en -
el mencionado contrato de promesa de compraventa.

VI.- La sentencia reclamada viola los artículos -
379, 381, 383, 421, 422, 423, que se refieren a las prue- -
bas presuncionales e instrumentales; desprendiéndose la --
presuncional, en su doble aspecto legal y humano, de los -
documentos base de la acción en el principal, como en la -
reconvención, de la confesión ficta, y que demuestra que -
el quejoso contrató de buena fe con la parte actera, --
quien al momento de la celebración del contrato base de -
la acción no hizo ni siquiera mención de las capitulacio- -
nes matrimoniales, a más de que no se encuentra el bien -
en cuestión mencionado en pacto expreso dentro de las --
capitulaciones matrimoniales que exhibe el actor.

Así misma la autoridad responsable viola los --
artículos 289 fracciones I y II, 292, 308, 327, del Cód-
igo de Procedimientos Civiles, violaciones demostradas --

con el expediente del juicio ordinario civil número 1006/68 debidamente ofrecido como prueba y que no tomó en consideración la repetida autoridad responsable en el que aparece que Arnulfo Cedillo Alanís confiesa no existir controversia entre las partes, siendo las mismas partes que figuran en el presente juicio.

VII.- Se viola el artículo 1949 del Código Civil ya que desde la fecha de contestación de la demanda y en el momento de la audiencia de pruebas y alegatos, el tan citado hoy quejoso promovió el pago sin que sea de aplicarse en su perjuicio el artículo 1949 que invoca su contraparte, ya que en caso de hacerle tal y como le hace la responsable, no se toma en consideración el carácter del quejoso de tercer comprador de buena fe y si se da relevancia a situaciones, que por ser ajeno dicho quejoso a la sociedad conyugal, no le incumben y desconoce por completo, como sea el que hubiese capitulaciones matrimoniales, tanto mas que el bien objeto del presente litigio no se encuentra expresamente pactado dentro de las mismas.

CUARTO.- Las consideraciones en que se apoya la sentencia reclamada, son como sigue:

En primer lugar cabe advertir que son infundados los agravios expuestos por la parte demandada, ya que aunque el documento base de la acción es prueba plena por haberlo reconocido como auténtico ambas partes, y aunque en dicho documento se menciona como "premitente vendadora" a la esposa del actor, señor Evo Villegas de Cedillo, en las declaraciones del contrato contenidas en el citado documento sólo se menciona como propietario del inmueble

41

D. 3751/72.

- 27 -

en cuestión al actor y en las cláusulas del mismo contrato sólo se dice que el dicho actor en este juicio, señor Arnulfo Cedillo Alanís, con el expreso consentimiento de su esposa, señora Eva Villegas de Cedillo, promete vender al doctor Adón Villegas, el predio de que se trata, sin - que de tal texto pueden inferirse situaciones jurídicas - totalmente ajenas a tales expresiones, lo que prohíbe - el artículo 1852 del Código Civil, como lo señala la su- - puesta aportación de la propiedad del mencionado inmueble a la sociedad conyugal existente entre el actor y su esposa, sociedad que, según las documentales no objetadas anexadas por el actor a su demanda, quedó constituida, sólo - respecto de los bienes que los conyuges adquiriesen a partir del veintinueve de julio de mil novecientos cuarenta y dos; en tanto que, según constancia expedida por el Registrador de la Propiedad, desde el dieciséis de julio de mil novecientos treinta y siete quedó inscrito ante él el contrato de compraventa por el cual adquirió el actor con fecha veinte de marzo de mil novecientos treinta y seis el inmueble de que se trata; todo lo cual significa que éste no estaba comprendido dentro de los bienes de la sociedad conyugal de referencia; además de que, a mayor abundamiento, en la certificación correspondiente expedida por el - Jefe de la Oficina del Registro Civil aportada a este juicio, aparece que el administrador de dicha sociedad lo era el marido, por pacto expreso de los contrayentes, de ahí - que la señora Eva Villegas ni siquiera tuviese la representación de dicha sociedad conyugal; por lo que ni siquiera cabe deducir que el recibo que se dice extendido exclusivamente por ella por la cantidad de Cuarenta y Nueve Mil Cien - to ochenta pesos, en alguna forma surta efectos en contra -

del actor, e en contra de la sociedad conyugal representada por éste; sociedad conyugal que, se insiste, ni -- siquiera es mencionada en el contrato base de la acción.

Por otra parte, en cuanto a los agravios del actor, según alega el apelante y como razonó el J. que -- en lo definitivo, quedó plenamente acreditado el contrato base de la acción, en el que se pactó, a cargo del -- promitente comprador, Doctor Adán Villegas Gutiérrez, la obligación de pagar como precio total del inmueble, la -- suma de Ciento Veinticinco Mil Trescientos Setenta y -- Tres Pesos, de los cuales, Veinticinco Mil Pesos fueron entregados a la firma de dicho contrato y el saldo habría de ser pagado en un plazo de dos años a partir del día -- veintiocho de enero de mil novecientos sesenta y seis, -- fecha de celebración de dicho contrato; en tanto que con el testimonio material al efecto anexo a la demanda, -- quedó plenamente acreditado que con fecha quince de fe-- brero de mil novecientos sesenta y ocho, ya vencido el -- plazo que se menciona, el actor requirió personalmente

el pago del saldo ya indicado al ahora demandado, sin -- que durante el juicio hubiese, dicho demandado, ofrecido prueba alguna de haber hecho pago oportuno del saldo de -- referencia, salvo el recibo por Dos Mil Pesos, reconoci-- do por el actor, y el atribuido a la señora Eva Villegas, -- que ya se ha indicado que no estaba legalmente autoriza-- da para extenderlo ni a nombre de la sociedad conyugal, --

ni menos a nombre de su cónyuge, único propietario del -- inmueble de que se trata; de lo que se infiere que el -- citado demandado incurrió en incumplimiento del contra -- trato de referencia, incumplimiento que hizo nacer, -- -- -- a favor del actor, la facultad de resolver dicho contrato,



D. 3751/72.

- 29 -

según lo previsto en el artículo 1949 del Código Civil, en cuyo Ordenamiento no existe disposición similar a la que menciona el 3 que en su sentencia, del Código del Estado de Guanajuato en el sentido de que en tratándose de la compraventa la mora del comprador sólo dá derecho al vendedor de pedir el cumplimiento del contrato; por lo que en este caso debe estarse a la regla general contenida en el precepto antes citado y, por lo mismo, estimarse procedente la acción intentada declarándose al efecto la rescisión del contrato base de la acción y mandarse que como consecuencia de tal rescisión las partes en el contrato que restituyan mutuamente lo percibido en virtud del acto rescindido, y condenarse así mismo al incumplido a indemnizar al actor por lo que se refiere al importe de los daños y perjuicios que el incumplimiento hubiese causado, mismos cuyo monto se precisará en ejecución de sentencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 2104 a 2110 y 2311 del Código Civil.

Sin que deba estimarse procedente la acción respecto de la señora Ernestina Romero de Villogas que sólo figura como testigo en el contrato base de la acción y sin que tampoco deba estimarse fundada la reconvención opuesta por las mismas razones que se exponen en el presente fallo.

En consecuencia, debe revocarse la sentencia recurrida; para el efecto de resolver en cuanto al fondo del negocio, de conformidad con los considerandos precedentes.

Sin que en ninguna de las instancias se esté dentro de lo previsto en el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles,

QUINTO.- De la demanda de garantías se aprecia que uno de los quejosos lo es Ernestina Romero de Villegas y, respecto de la misma, procede sobreseer en el presente juicio de garantías, teniendo en cuenta que, de la sola lectura de la sentencia reclamada, claramente se advierte que en su sexto punto resolutivo se absolvió a dicha hoy quejosa de las prestaciones que le fueron reclamadas en el juicio del que deriva el acto reclamado; corolario de lo anterior es que a la mencionada quejosa no le para ningún perjuicio la citada sentencia reclamada, porque ésta la absolvió totalmente, de aquí que carezca, la repetida quejosa, de interés jurídico para promover el presente juicio de garantías y, al carecer de tal interés, es evidente que se surte la causal de improcedencia prevista en el artículo 73 fracción V, de la Ley de Amparo, razón por la que, como ya se dijo, procede sobreseer en el presente juicio de garantías, con fundamento en el artículo 74 fracción III, de la Ley invocada, únicamente por lo que respecta a la pluricitada quejosa Ernestina Romero de Villegas.

SEXTO.- Los conceptos de violación que alega la parte quejosa resultan infundados, de conformidad con el siguiente razonamiento.

El contrato, que las partes llamaron de promesa de compraventa, y cuya rescisión se demandó en el juicio del que deriva el acto reclamado, es del tenor siguiente:

"CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN

"DE UNA PARTE EL SR. ARNULFO CEDILLO ALANIS Y SU ESPOSA -

"LA SRA. EVA VILLEGAS DE CEDILLO, COMO PROMITENTES VENDE-

"DORES Y DE LA OTRA EL DR. ADAN VILLEGAS GUTIERREZ, COMO

"PROMITENTE COMPRADOR. LOS TRES POR SU PROPIO DERECHO AL

D. 3751/72.

- 31 -



"TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.- D E-

"C L A R A C I O N E S .- Declaran los promitentes ven-

"dedores, bajo protesta de decir verdad:- 1.- Que el Sr.

"Arnulfo Cedillo Alanís es propietario de un predio con

"superficie total de 15,067.70 m., ubicado en el paraje

"denominado Barrio de San Felipe en la Sub-Delegación de

"Mexicaltzingo, hoy Delegación de Ixtapalapa, Distrito -

"Federal, inscrito en el Registro Público de la Propie-

"dad bajo el número cien, a fojas treinta y ocho vuelta,

"del volumen "Contratos Privados", del tomo treinta y -

"tres de la Sección Primera.- 2.- Que del predio antes

"deslindado ha prometido en venta al Dr. Adán Villegas

"Gutiérrez, una fracción del mismo con superficie de --

"417.91 M.2 (cuatrocientos diez y siete metros, noventa

"y un centímetros cuadrados).- Expuesto lo anterior, se

"otorgan las siguientes: C L A U S U L A S .- PRIMERA.-

"El Sr. Arnulfo Cedillo Alanís con el expreso consenti-

"miento de su esposa la Sra. Eva Villegas de Cedillo, -

"promete vender y el Dr. Adán Villegas Gutiérrez, pro-

"mete comprar una fracción de terreno con superficie de

"cuatrocientos diez y siete metros, noventa y un centí-

"metros cuadrados, correspondiente al predio de mayor -

"superficie conocido con la denominación de el Paraje,

"en el Barrio de "San Felipe" de la Sub-Delegación de -

"Mexicaltzingo, perteneciente a la Delegación de Ixtapa-

"lapa, Distrito Federal.- SEGUNDA.- El precio de la ce-

"sión aquí prometida, será de \$125,373.00 (Ciento Vein-

"ticinco mil trescientos setenta y tres pesos con centá-

"vos, moneda nacional). Que será pagado por el promiten-

"te comprador de la siguiente forma: Un primer pago de -

"\$ 25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00. Moneda nacional)
 "que declara haber pagado con anterioridad a este acto, y
 "que el promitente vendedor acepta haberlos recibido y
 "el saldo, será cubierto en un plazo no mayor de 2 años
 "a partir de la fecha con que se firma el presente.- TERCERA.- El promitente vendedor, se obliga a otorgar la
 "escritura definitiva de compraventa al momento de haber
 "se efectuado el último pago correspondiente al precio -
 "del inmueble objeto de este contrato y así mismo queda
 "obligado de entregar toda la documentación que se requiera
 "para a efecto de otorgar la escritura respectiva.- CUARTA.-
 "Los Tribunales de la Ciudad de México serán los únicos -
 "competentes para conocer y decidir de cualquier contro-
 "versia que pudiere presentarse, con motivo de la inter-
 "pretación, ejecución y cumplimiento de los pactos que -
 "anteceden, pues a la jurisdicción de los mismos se someten
 "expresamente las partes con renuncia expresa de cual-
 "quier fuero de domicilio presente o futuro distinto al -
 "señalado.- QUINTA.- Todos los gastos que se causen con
 "motivo de este contrato inclusive los que se originen -
 "en la escritura definitiva de compra-venta, serán acuen-
 "ta exclusiva del promitente comprador.- LEIDO que fue -
 "por las partes el presente contrato, lo ratifican y fir-
 "man en la ciudad de México a los veintiocho días de ene-
 "ro de mil novecientos sesenta y seis.- PROMITENTES VEN-
 "DEDORES.- ARNULFO CEDILLO ALANIS.- EVA VILLEGAS DE CEDI-
 "LLO.- Rúbricas.- PROMITENTE COMPRADOR.- Dr. Juan Ville-
 "gas Gutiérrez.- Ernestino Romero de Villogas.- Rúbricas.

Ahora bien, una de las reglas para interpretar
 los contratos la ha establecido el legislador en el ar-



D. 3751/72.

- 33 -

título 1854 del Código Civil, que dice: "Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas". Si, pues, las cláusulas del contrato deben interpretarse en su conjunto, según la regla del artículo 1854, que se acaba de transcribir - y si de tal interpretación se desprende clara y lógicamente quiénes son en realidad las partes contratantes - a éstas sólo debe atribuírseles tal carácter aún cuando en el proemio y al calce del contrato figuren otras personas.

Aplicando al caso el anterior criterio, se -- desprende que si bien es verdad que en el citado contrato se asienta, al principio, que lo celebran Arnulfo -- Cedillo Alanís y su esposa la señora Eva Villegas de -- Cedillo, como promitentes vendedores, y al calce de -- dicho contrato también aparecen los nombres de estas -- dos personas así como sus firmas bajo la denominación -- "Promitentes Vendedores"; no es menos cierto que tal -- redacción pugna abiertamente con la de todo el clausulado y con las declaraciones hechas en el contrato. -- En efecto, en la primera declaración se asienta expresamente que los promitentes vendedores declaren, bajo protesta de decir verdad, que el señor Arnulfo Cedillo Alanís es propietario de un predio (se refieren al -- inmueble que comprende la fracción materia del contrato). Como fácilmente se deduce, en esta declaración -- Eva Villegas de Cedillo expresamente reconoce que el -- propietario del terreno materia del contrato, es su -- esposo y no ella.

Igualmente, en la cláusula primera se asienta

que Arnulfo Cedillo Alanís con el expreso consentimiento de su esposa Eva Villegas de Cedillo, promete vender; es to es que sólo uno, no el matrimonio, "promete vender", y lo hace quien legalmente está facultado para ello, o sea, el propietario del predio, siendo congruente esta estipulación con la declaración ya analizada.

En las siguientes cláusulas sólo se habla del - promitente vendedor: ".....Un primer pago de \$25,000.00 "(Veinticinco mil pesos 00 moneda nacional) que declara "haber pagado con anterioridad a este acto, y que el -- "promitente vendedor acepta haberlos recibido..... El - "promitente vendedor se obliga a otorgar la escritura- "....y así mismo queda obligado de entregar toda la docu- "mentación.....".

Del conjunto de las declaraciones y cláusulas -- del referido contrato, se desprende que en ellas clara-- mente se manifiesta que el propietario del terreno mate-- ria del tan citado contrato, lo es Arnulfo Cedillo Alanís, razón por la que este sentido debe prevalecer sobre la - expresión puesta al principio y al calce de ese contrato y de la que ya se hizo mérito.

Por otra parte, es pertinente manifestar que - las presunciones que naturalmente se desprenden de di-- versas constancias de autos impiden admitir que haya - - sido de buena fe el pago que dice fue hecho por el hoy - quejoso Adán Villegas Gutiérrez a Eva Villegas de Cedi-- llo, por la cantidad de cuarenta y nueve mil ciento - - ochenta y seis pesos, cincuenta centavos, de la que se -- dijo correspondía al cincuenta por ciento del saldo del precio del terreno aludido.

Asimismo, en la primera declaración del citado -



FORMA A-100
45

D. 3751/72.

- 35 -

contrato se expresó que la propiedad del multicitado pre-
dio se encontraba inscrita en el Registro Público de la
Propiedad, bajo el número cien, á fojas treinta y ocho -
vuelta, del volumen "Contratos Privados", del tomo trein-
ta y tres de la Sección Primera, a favor de Arnulfo Cedi-
llo. Ahora bien, con tal información, fundadamente se de-
be presumir que el comprador acudió al Registro Público-
de la Propiedad para cerciorarse de la situación jurídi-
ca que guardaba el bien sobre el que contrató, ya que de
tal inscripción aparece asentado que el bien lo adquirió
en propiedad Arnulfo Cedillo por compra que hizo a Sofía
Cedillo, el veinte de marzo de mil novecientos treinta y
seis, teniendo esa inscripción fecha de dieciséis de ju-
lio de mil novecientos treinta y siete. Asimismo, obra -
en autos copia certificada del acta de matrimonio de los
señores Arnulfo Cedillo Alanís y Eva Villegas Gutiérrez,
celebrado el primero de agosto de mil novecientos cuarenta
y dos y en el que fungió como testigo el hoy quejoso Adán
Villegas Gutiérrez, en su condición de hermano de la con-
trayente; habiéndose presentado para la celebración de --
ese matrimonio, el convenio a que se refiere la fracción
V del artículo 98 del Código Civil y en el que se estipu-
ló que la sociedad conyugal comprendería todos los bienes,
muebles e inmuebles que se adquirieran durante el matri-
monio, y que administraría la sociedad el marido. De los
datos anteriores, lógicamente se infiere que el hoy que-
joso no podía ignorar la situación jurídica del bien ma-
teria del llamado contrato de promesa de compraventa, --
esto es, que sabía que dicho inmueble lo había adquirido
el señor Cedillo Alanís antes de contraer matrimonio con
la hermana del mismo hoy quejoso y que dicho predio no -

porteneía a la sociedad conyugal.

Por otra parte, el recibo extendido por Eva Villegas de Cedillo, a favor de su hermano, el hoy quejoso, es del tenor siguiente: "Por \$49,186.50.- R E C I B O del "Dr. Adán Villegas Gutiérrez, la cantidad de \$49,186.50 - "(CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS, 50/100), "Importe del 50% del saldo que adeuda por la compra de -- "la fracción de terreno de 417.91 Mts², que le vendimos - "mi esposo, Arnulfo Cedillo Alanís y yo, en contrato pri- "vado de fecha 28 de enero de 1966. Esta cantidad, como -- "las anteriores pagadas a cuenta, no corresponden por el - "50% de mis derechos y gananciales en la sociedad conyugal. "Hago constar que al recibir esta cantidad, concedo al - "comprador prórroga para pagar el otro 50% de su saldo, -- "hasta que se resuelva el juicio de divorcio que he deman- "dado a mi esposo, haciendo responsable al deudor o con- "prador, de esa cantidad que, en su caso, protegerá mis -- "derechos en el divorcio citado.- México, D. F., 25 de - "enero de 1968.- Eva Villegas de Cedillo.- Rúbrica". Res- pecto a este pago cabe expresar que Eva Villegas de Cedillo no podía ignorar que el tan mencionado inmueble no pertenecía a la sociedad conyugal, sino que era propiedad exclusiva de su esposo, como así lo declaró en el contrato de mérito; de ésto, válidamente se presume que la citada Eva Villegas no podía engañar a su hermano Adán Villegas, aceptándole un pago correspondiente a parte del precio de un inmueble que ella no había vendido por no ser la propietaria, como ya se dijo. Además de lo anterior, de la propia redacción del aludido recibo se advierte cierto entendimiento entre los hermanos Villegas Gutiérrez (Eva ostentándose indebidamente como copropietaria y vendedora, y Adán hacien



un pago a quien sabía no tenía derecho a recibirlo) ya que por sí y ante sí liquidan parcialmente la sociedad -- conyugal y de propia autoridad hacen aplicación de numerario y, arbitrariamente también ella concede prórroga para el pago del saldo hasta que se resuelva su divorcio y, -- además, afirma que hace responsable al doctor, su hermano, porque ese saldo protegerá sus derechos (de Eva Villogas) en el divorcio que ésta ha demandado a su esposo (el único propietario del terreno); todo eso, claro está, a espaldas de Arnulfo Cedillo Alanís, quien, se repite, es el verdadero vendedor del terreno en su condición de propietario del mismo.

De lo que se lleva dicho se concluye, que al -- estimar la responsable que el pago hecho por Arnulfo Villogas Gutiérrez a su hermano Eva de los mismos apellidos, no podía surtir efectos legales de pago por haber sido -- mal hecho, estuvo ajustada a derecho, razón por la que -- la sentencia reclamada no violó, en perjuicio del quejoso, las disposiciones legales que cita ni, en consecuencia, las garantías individuales que invoca, por lo que -- procede negarle el amparo.

Por lo expuesto, con fundamento en las disposiciones legales citadas y en los artículos 103 fracción I y 107 fracciones I, II, III inciso a), de la Constitución Política y 73, fracciones XIII, XVI, 74, fracción III, 78, 79, 163, 186 y 190 de la Ley de Amparo, se resuelve:

PRIMERO.- Se sobresee el presente juicio de garantías, únicamente por lo que respecta a la quejosa Ernestina Romero de Villogas, con fundamento en el artículo 74 fracción III, de la Ley de Amparo, en relación con el artículo 73 fracción V, del mismo Ordenamiento.

- 38 -

SEGUNDO.- La Justicia de la Unión no ampara ni protege a Adán Villegas Gutiérrez contra los actos que reclama de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del -- Distrito y Territorios Federales y Juez Vigésimo Octavo -- de lo Civil de esta Capital, y que hizo consistir en la -- sentencia definitiva, dictada el seis de julio de mil no -- vecientos setenta y dos, en la segunda instancia del juicio de rescisión de contrato y otras prestaciones seguido por Arnulfo Cedillo Alanís contra los quejosos; y en su ejecución.

Notifíquese; con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos al Tribunal responsable; y, en su oportunidad, archívese el expediente.

Así, por unanimidad de cinco votos lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siendo relator el señor Ministro Ernesto Solís.

Firman los señores Presidente y Ministros que integran la Sala, con la Secretaria de Acuerdos de la misma -- que da fe.

EL PRESIDENTE:


 LIC. ENRIQUE MARTÍNEZ ULLÓN.

LOS MINISTROS:


 LIC. J. RAMON PALACIOS VARGAS.


 LIC. ERNESTO SOLÍS.


 LIC. RAFAEL ROJAS VILLALAZ.


 LIC. DAVID FRANCO RODRIGUEZ

CONTINUA EN LA PAGINA NUMERO 39

47



D. 3751/1972.
ADAN VILLEGAS GUTIERREZ Y
CONGRAVIADA.

- 39 -

LA SECRETARIA DE ACUERDOS DE LA SALA:

Rafael
 LIC. RAQUEL FLORES HUNGUA.

ESTA HOJA CORRESPONDE AL AMPARO DIRECTO NUMERO - -
 3751/1972, PROMOVIDO POR ADAN VILLEGAS GUTIERREZ Y CONG.

En 17 JUN 1974 por lista de la misma fecha,
 notificó la resolución anterior a los interesados y al Ministerio Público Federal.

SENTEN

[Handwritten signature]

