



Directo 5297/58/1a.
Quejoso: Moisés Cosío Gómez.
Mtro. Ponente: Lic. José Castro E.
Srio. Adscrito: Lic. J. Salgado.

México, Distrito Federal. Acuerdo de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al día cuatro de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve.

Vo: Bo

VISTO el juicio de amparo directo número 5297/58 promovido por Moisés Cosío Gómez contra actos de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por violación de los artículos 14 y 16 constitucionales; y

RESULTANDO:

Cotejado.

PRIMERO.- Ante el Juzgado Décimo de lo Civil de esta capital, por escrito de veintiséis de febrero de mil novecientos cincuenta y siete, el quejoso demandó de Rosalía Vega [REDACTED] la rescisión del contrato de arrendamiento relativo al segundo piso de la casa número [REDACTED] de la Avenida [REDACTED] de esta capital, más el pago de [REDACTED] pesos por concepto de rentas insolutas y de las costas del juicio. Manifestó que por contrato de primero de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, dió en arrendamiento a la demandada el local ya citado, pactándose como renta [REDACTED] pesos mensuales que serían pagados por adelantado; que el local se usaría exclusivamente para casa de huéspedes; que la demandada había faltado a esas estipulaciones pues adeudaba las mensualidades correspondientes a enero y febrero de ese año y había establecido un restaurante público.

La demandada negó la acción; expresó que era cierto el arrendamiento, cuyo contrato se encontraba congelado por ministerio de ley. Negó que se-

hubiera constituido en mora puesto que el actor -- mandaba cobrar la renta mensualmente dentro de los diez primeros días de cada mes, cosa que no había -- hecho en los meses de enero anterior y febrero en -- curso, no obstante las repetidas llamadas telefónicas que la oponente había hecho al despacho del -- actor para que fueran a recogerlas, por lo que se -- había visto obligada a promover sendas diligencias judiciales de ofrecimiento de pago el día veinte -- de enero y veintiuno de febrero, exhibiendo los -- certificados de depósito respectivos; que por lo -- que toca al uso del inmueble, era cierto que tenía -- establecido allí un restaurante además del negocio de hospedaje, pero esto lo hacía porque en el con -- trato se había pactado, como podía observarse, que el uso a que se destinaría el local sería para ca -- sa de huéspedes, agregándose una coma en seguida y -- luego "giro comercial", y por lo tanto no era cierto que el pacto fuera exclusivamente para casa de hués -- pedas. Agregó que el contrato estaba congelado.

En la réplica y en la dúplica las partes -- insistieron en sus respectivos puntos de vista.

SEGUNDO.- Corridos los trámites de ley, el Juez del conocimiento resolvió: "PRIMERO.- Ha pro -- cedido la vía sumaria en que el actor Moisés Cosío -- Gómez no probó su acción y la demandada Rosalía -- Vega [REDACTED] probó sus excepciones y defen -- sas.-SEGUNDO.- Se absuelve a la demandada de la -- acción intentada en su contra, sobre la rescisión -- del contrato de arrendamiento fechado el primero de -- marzo de mil novecientos cuarenta y seis, respectó --



"del segundo piso de la casa número [REDACTED]
"de las calles de [REDACTED] de esta ciu--
dad.- TERCERO.- No se hace especial condenación en
"costas.-CUARTO.- Notifíquese".

Inconforme el actor apeló ante el Tribunal
de alzada, el que por sentencia de doce agosto -
de mil novecientos cincuenta y ocho confirmó en sus
términos el fallo de su inferior y condenó en cos-
tas de ambas instancias al apelante.

TERCERO.- Estimando que dicha resolución -
es violatoria de garantías, el quejoso promovió en
tiempo demanda de amparo ante esta Suprema Corte -
de Justicia por escrito de veintinueve de agosto del
expresado año de mil novecientos cincuenta y ocho,
la que fué admitida por auto de ocho de diciembre-
siguiente. El Ministerio Público se abstuvo de in-
tervenir. La última actuación es de veinticinco de
febrero pasado.

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

PRIMERO.- El acto reclamado es cierto. Se
comprueba con el informe justificado de la autori-
dad responsable y con la copia certificada de la -
sentencia combatida y de otras constancias que for-
man el testimonio remitido.

SEGUNDO.- Se reclaman las siguientes viola-
ciones: a) del artículo 81 del código de procedi-
mientos civiles en relación con los artículos 1796,
1797, 1832, 1849, 1851, 2097, 2102, 2425, 2427 y -
2489 del código civil, porque la Sala alteró la li-
tis al manifestar que si bien es cierto que en el
contrato base de la acción se estipuló que las ren-

tas serían pagadas, por meses adelantados, en el domicilio del arrendador, también lo es que no se señaló en el contrato cual era su domicilio. Reclama el quejoso que la demandada no opuso tal defensa, sino que se limitó a decir que había un cobrador que se presentaba dentro de los diez primeros días de cada mes a recoger la renta, luego la Sala oficiosamente introdujo un elemento nuevo en la litis planteada; que por otra parte la Sala estima -- que la req cumplió con el contrato al consignar -- las rentas reclamadas dentro de los meses de vencimiento; entonces esto demuestra que la demandada -- sí conocía el domicilio del arrendador puesto que en los escritos de consignación los señaló para la notificación de rigor; que además no basta que el deudor consigne el importe de su obligación, sino que es necesaria la sentencia que declare extinguida esa obligación; que entonces no estando esa sentencia liberatoria, se debe concluir que la mora -- de la inquilina estuvo demostrada, sin que importe nada que la mora fuera grave, leve o levísima; -- b) nueva violación de los artículos 1851 y 2425 -- fracción III, y además de los diversos 1852, 1853- y 1855 del código civil en virtud de que la responsable considera que al establecerse en el local -- arrendado un restaurante público, no se infringió lo pactado. Replica el quejoso que la intención de las partes fué que el inmueble se dedicaría únicamente para casa de huéspedes en los términos del -- artículo 8o. del Reglamento de Establecimientos de Hospedajes del Distrito Federal, y que si se agre-



56

gó la frase "giro comercial" fué con objeto aclaratorio, más no para que la arrendataria destinara el inmueble a cualquier giro comercial sin tener un sólo huésped.

TERCERO.- La responsable para confirmar el fallo apelado se funda en las siguientes consideraciones: En el primer agravio se reclama la violación, por falta de aplicación de los artículos 81 del código de procedimientos civiles y 1796, 1797, 1832, 1851, 1949, 2097, 2102, 2425 fracción I, --- 2427 y 2489 fracción I del código civil. Este agravio es infundado; porque si bien es cierto que en el contrato se estipuló que las rentas deberían ser pagadas por meses adelantados y en el domicilio del arrendador, para que la arrendataria hubiera estado en posibilidad de cumplir estrictamente lo pactado, debió señalarse el domicilio del arrendador, señor Enés Cosío Gómez, en el contrato de arrendamiento; además aún cuando el actor señala la causa de falta de pago puntual de las rentas, la demandada demostró que las reclamadas por los meses de enero y febrero de mil novecientos cincuenta y siete las consignó ante el Juzgado Segundo de lo Civil de esta capital, lo que presupone que la inquilina cumplió el contrato por este concepto, sin que importe el hecho de que las consignaciones se hayan verificado dentro del mes del vencimiento ya que la mora no es de tal gravedad que amerite la rescisión del contrato, porque de acuerdo con el artículo 2427 del código civil no es imputable a la arrendataria. El segundo agravio

se hace consistir en que se aplicó inexactamente el -- artículo 2425 fracción III del código civil y también -- es infundado, porque si bien es verdad que se pactó -- que el local arrendado, se destinaría para "casa de -- huéspedes, giro comercial", y que actualmente se en -- cuentra establecido un negocio de restaurante, también lo es que conforme a lo estipulado se concluye que la -- inquilina estaba autorizada para establecer casa de -- huéspedes u otro negocio, porque en caso contrario era suficiente con haber estipulado "no podrá hacer otro -- uso de la localidad arrendada más que para el de casa -- de huéspedes".

CUARTO.- Los conceptos de violación reclama -- dos por el quejoso son infundados:

El primero por lo siguiente: Porque el hecho -- de que la Sala responsable funde su sentencia en la -- consideración de que no habiéndose señalado en el con -- trato de arrendamiento el domicilio del arrendador, -- señor Moisés Cosío Gómez, la arrendataria no estaba en posibilidad de cumplir la obligación de pagar la renta en ese lugar, no significa que haya introducido un nue -- vo elemento a la litis planteada, porque tal omisión -- aparece del documento en que se funda la acción que de -- bió estudiarse para pronunciar sentencia.

Además, en la especie el requisito de seña -- lar en el contrato el lugar en que debe hacerse el pago de las rentas es condición para el ejercicio de la acción rescisoria (Artículos 2425 fracción I y 2427 del códi -- go civil).

En cuanto a la fecha en que fueron hechas las consignaciones, veintinueve de enero y el veinte de febre

5297/58
(30)
IG

ro de mil novecientos cincuenta y siete, esto no puede servir de fundamento para llegar a la conclusión de que la inquilina incurrió en mora, y motivar la rescisión del contrato de arrendamiento, porque como se deja dicho, no habiéndose señalado en el contrato el lugar de pago de las rentas, señalando con precisión el domicilio del arrendador, no llegó éste a requerir de pago al arrendatario para que incurriera en mora, sino hasta que se le hizo el emplazamiento y se le corrió traslado de la demanda, que produce esos efectos por disposición expresa de la ley; y ya para entonces el inquilino había promovido diligencias preliminares de ofrecimiento de pago.

En cuanto a que la demandada no siguió el juicio de consignación debe decirse que como esta Corte Suprema lo ha establecido en numerosas ejecutorias, es dentro del juicio rescisorio por impuntualidad en el pago de las rentas en el cual debe estudiarse si el ofrecimiento de pago se hizo o no con oportunidad y si el arrendatario incurrió o no en mora.

El segundo concepto de violación es también infundado porque en la cláusula octava del contrato de arrendamiento además de que se dice que "no podrá hacer otro uso de la localidad arrendada, más que para el de "Casa de Huéspedes", se agrega "giro comercial" y es claro que el arrendador ha considerado que dentro de este último concepto queda comprendido el de restaurante, ya que aparece de las declaraciones de los testigos de la demandada, [REDACTED] y [REDACTED] presentados en el juicio, que el restaurante tiene más de diez años de establecido y que en ese mismo lugar se

presentaban a cobrarle la renta a la inquilina, pues si no fuera así, de seguro desde mucho tiempo antes hubiera el arrendador demandado la rescisión del contrato -- de arrendamiento por cambio de destino y violación del contrato. En otros términos, el camino más seguro que -- señala la hermenéutica jurídica para la interpretación de los contratos, según lo ha establecido esta Suprema -- Corte en diversas ejecutorias, es la ejecución voluntaria del mismo contrato. Y como durante más de diez años, el arrendador y quejoso aceptó la existencia del res- -- taurante en el local arrendado, es porque ambas partes interpretaron la cláusula XVII de dicho contrato, en -- sentido de que la cláusula contractual al decir "casa -- de huéspedes, giro mercantil", autorizó la existencia -- del restaurante.

Consiguientemente, hallándose ajustada a de- -- recho la sentencia reclamada, debe concluirse que no es violatoria de garantías, por lo que el amparo debe ne- -- garse.

Por lo expuesto y con apoyo además en los ar- -- tículos 103 fracción I y 107 fracciones I, II y V de la Constitución Federal; 45, 76, 79, 158, 185, 186 y 190 -- de la Ley de Amparo y 26 fracción III de la Ley Orgáni- -- ca del Poder Judicial Federal, se resuelve:

UNICO.- La Justicia de la Unión no ampara ni -- protege a Moisés Cosío Gómez, contra actos de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y -- Territorios Federales y del Juez Décimo de esta capital, consistentes en la sentencia que dictó la primera de -- esas autoridades el dos de agosto de mil novecientos cin- -- cuenta y ocho en el toca a la apelación al juicio suma-

5297/58
(30)
IC

Quejoso: Moisés Cosío Gómez.

rio por rescisión de un contrato de arrendamiento que -
siguió en contra de la señora Rosalía Vega [REDACTED]
[REDACTED] y en que el Juez Décimo de lo Civil de esta capital,
pretende ejecutar dicha sentencia.

Notifíquese; remítase testimonio de la pre--
sente resolución a la autoridad señalada como responsa-
ble y, en su oportunidad, archívese el expediente.

Así lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema
Corte de Justicia de la Nación por mayoría de cuatro vo-
tos. En contra, votó el Ministro Manuel Rivera Silva. -
Fue relator de este asunto el C. Ministro Castro Estrada.
Firman el Presidente de la Sala y demás Ministros -
que la integran con el Secretario de Acuerdos que auto-
riza.

EL PRESIDENTE:

Lic. Gabriel García Rojas.

MINISTROS:

Lic. José Castro Estrada.
Lic. Mariano Ramírez Vázquez.
Lic. José López Lira.
Lic. Manuel Rivera Silva.

EL SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA SALA:

Lic. Ángel Morales Moreno.

EE. 10 NO. 1969
por lista de la misma fecha, se
notificó la resolución anterior a los interesados
y al Ministerio Público Federal.

Y. Kennedy