

# JURISPRUDENCIA

10905.—MATRIMONIO CIVIL Y MATRIMONIO ECLESIASTICO. Negativa del Jefe del Registro Civil y encargado de la Oficialía de dicho Registro en la Octava Delegación para celebrar un matrimonio civil, si se ha celebrado antes el eclesiástico.—Independientemente de que continúen o no en vigor las leyes de reforma, es lo cierto que no existe, ni en la Ley de Juárez de 23 de julio de 1859, que cita la recurrente, ni en la Ley sobre el Registro Civil del mismo mes y año, precepto o referencia alguna a la obligación de celebrar el matrimonio civil con anterioridad al eclesiástico. Tampoco en las adiciones y reformas constitucionales de 25 de septiembre de 1873, que incorporaron a la Ley Suprema los principios de las Leyes de Reforma, ni en la Ley Orgánica de 14 de diciembre de 1874, relativa a dichas adiciones y reformas, y cuyo artículo 29 prescribió que seguirían refundidas en parte, y vigentes en otra, las Leyes de Reforma, se dice nada en relación con el tema a debate. La Constitución de 1917, en su artículo 130 tampoco lo toca. Y en cuanto a la Ley Reglamentaria del mismo artículo, del 18 de enero de 1927, ciertamente instituye una sanción para los ministros de los cultos que celebran el matrimonio religioso sin cerciorarse de que previamente se haya celebrado el matrimonio civil, pero la misma no se puede invocar como razón para actos como los que los quejosos están reclamando, pues con esa disposición se sanciona únicamente a los ministros de los cultos, pero no a los individuos que contraigan el matrimonio religioso, situación que también hace notar el Juez de Distrito en su fallo. Asimismo, el artículo 8º del Código Civil, donde se establece que son nulos los actos que se celebren en contravención a las normas de orden público, no se puede tomar como base para considerar que el matrimonio civil que se celebrara después del matrimonio religioso sería un acto nulo, pues a lo más a que se podría llegar es a considerar que a los ministros de los cultos que hayan celebrado el matrimonio religioso sin cumplir con la prevención contenida en el artículo 3º, de la Ley Reglamentaria del Artículo 130 Constitucional, se les impondrá la sanción que este precepto señala.

Si pues, como queda visto, las Leyes de Reforma, la Constitución de 1857 adicionada en 1873 y la de 1917, así como las leyes reglamentarias de los preceptos de ambas que miran al caso, se han abstenido de prohibir que el matrimonio civil se celebre con posterioridad al eclesiástico, quiere decir que en México han estado en plena vigencia. sin limitaciones de rango superior, los Códigos Civiles de 1870, de

1884, la Ley de Relaciones Familiares de 1917 y el actual Código Civil de 1928, ninguno de los cuales ha erigido como impedimento para la celebración del matrimonio civil la preexistencia de un matrimonio canónico o religioso, por lo que una circular como la que sirve de fundamento al acto reclamado, es inepta para crear un impedimento más de los ya enumerados por la legislación civil en relación con la celebración del contrato de matrimonio. Así lo corrobora la inferioridad de las circulares frente a las leyes.

Amparo en revisión 7503/1962. Ignacio Aguilar Blancas y otra. Resuelto el 6 de julio de 1963, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Matos Escobedo. Srío. Lic. Emilio Canseco Noriega. (Informe 1963.)

10913.—TIMBRE, IMPUESTO DEL. Caso en el que no es aplicable el artículo 12 de la Ley relativa.—En los casos en que se celebre un contrato de arrendamiento estipulándose un plazo definido con su renta correspondiente y pactándose además una renta para cuando se venza dicho plazo, no cabe determinar los impuestos del timbre que causa, con base en lo prescrito por la primera parte del artículo 12 de la Ley del Timbre, en el sentido de que: "Si se estipula tiempo definido de un año o más y se pacta también tiempo indefinido, se causará, además de la cuota por el tiempo definido, la que corresponda por el tiempo indefinido", toda vez que de acuerdo con lo establecido por el artículo 11 del Código Fiscal de la Federación las normas de derecho tributario que establezcan cargas a favor de particulares serán de aplicación restrictiva; y por consiguiente, si bien es cierto que en materia civil cabría interpretar que al señalarse una renta para después de vencido el tiempo definido, implícitamente se estipuló el tiempo indefinido, en materia fiscal no puede hacerse tal interpretación, atento a lo dispuesto por el artículo 11 citado, sobre la aplicación restrictiva de las normas tributarias.

Revisiones fiscales 442/1961 y 197/1961. Baños Santa Ana, S. A. y Delfina Leboreiro de Sierra; y Baños el Paraíso, S. A. y Delfina Leboreiro de Sierra. Resueltas respectivamente el 11 de enero y el 8 de febrero de 1963, por mayoría de 3 votos, contra los de los Sres. Mtro. Rivera Pérez Campos y Carreño. Ponente el Sr. Mtro. Tena Ramírez. Srío. Lic. Mariano Azuela Güitrón. (Informe 1963.)

10917.—CONTRATO DE COMPRAVENTA FALTO DE LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY. Es consensual y ante su cumplimiento voluntario no es condición de su validez que conste en escritura pública o privada.

(Parte considerativa conducente).

Esta Suprema Corte de Justicia, repetidamente tiene establecido, que la falta de forma en un contrato de compraventa da al perjudicado, acción para pedir que el obligado, le extienda el documento correspondiente, pero que debe hacerse valer en el mismo juicio en

que se controvierta sobre el pactado, aunque carente de la forma debida, y no en juicio autónomo, y previo, por ser ello contrario al principio de economía procesal; además de que sería verdaderamente absurdo imponer que primero debiera promoverse un juicio para obtener que al contrato se le revista de su formalidad legal, y que después se siga un segundo juicio, en el que se exija la rescisión, o la nulidad del propio contrato, por el motivo que al respecto tengan los contratantes.

Tal criterio lo ha mantenido este alto tribunal, como consecuencia de considerar que el contrato de compraventa es consensual y para su existencia legal, no requiere, como condición de validez, que conste en escritura pública, aunque se refiera a bienes inmuebles con valor que exceda de la cantidad de cinco mil pesos, lo comprueban los artículos 2248, 2249, 2320, 2228, 2232 y 2234 en concordancia con los artículos 1832 y 1833 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y en relación con el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, según los cuales, en los contratos civiles, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas fuera de los casos expresamente designados por la Ley, y si bien para el contrato de compraventa de inmueble, con valor que exceda de cinco mil pesos, la ley señala, que se hará en escritura pública, aun cuando no la revista, si la voluntad de las partes para celebrarlo, consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal y el perjudicado por falta de título legal, tiene acción para que el obligado le extienda el documento correspondiente, y así se ve que la nulidad por falta de forma se convalida por su cumplimiento voluntario y el contrato produce sus efectos. (Los artículos citados tienen sus concordantes, en los siguientes del Código Civil del Estado de San Luis Potosí: 2081, 2082, 2148, 2061, 2065, 2067 y en el 27 del de Procedimientos Civiles).

La anterior conclusión, la confirman las tesis de jurisprudencia definida números 245 y 243, que aparecen publicadas en las páginas 481 y 473 del Apéndice al Tomo CXVIII del Seminario Judicial de la Federación y que rezan así:

COMPRAVENTA, PRUEBA DE LA.—No es cierto que la venta de un bien inmueble sólo puede acreditarse con el testimonio del contrato respectivo, pues cuando se trata sólo de acreditar entre los contratantes, el mero hecho de que la venta se realizó, este hecho es prácticamente susceptible de acreditarse por prueba testimonial y presuntiva.

COMPRAVENTA.—Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida,

estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor, de entregar esa cosa y para comprobar que la ha satisfecho debidamente.

**CONTRATOS, FORMALIDADES DE LOS.**—No es cierto que entre nosotros sea indispensable la formalidad escrita del contrato para que ésta pueda surtir sus efectos, ya que como expresamente se dice en la Exposición de Motivos del Código Civil vigente en el Distrito Federal, fue deseo de sus autores "que la fecunda iniciativa individual no se detenga frente al rigorismo de los contratos solemnes, y que la equidad, base esencial del derecho, prepondere sobre el inflexible texto de la ley, a cuyo efecto se reconoció que producen consecuencias jurídicas los convenios cumplidos por el deudor, aunque no llenen las formalidades legales", razón por la cual en el artículo 2234 de dicho Código se consignó el principio de que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad. D. 3462/57/2a. Higinia Reyes, ejecutoria publicada en la página 227 del Boletín de Información Judicial de 1958, y la del D. 5812/57/2a. Alejandro García, publicada en la página 475 del mismo Boletín.

Directo 4006/1962. Gregoria y María Dolores Zapata. Resuelto el 14 de febrero de 1964, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Azuela. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Srio. Lic. Enrique Chan Vargas.

10973.—**NOMBRE, RECTIFICACION DEL** (Cinco precedentes). En los términos de la fracción II del artículo 135 del Código Civil, es procedente la rectificación del nombre de una persona, cuando no se desprenda que el cambio es caprichoso, de mala fe, fraudulento o se ataque a la moralidad, sino sólo para ajustarlo por una evidente necesidad—, a la verdadera realidad social en que ha actuado dicha persona, pues de no permitirse la enmienda de su acta de nacimiento, podrían afectarse los derechos y relaciones jurídicas que hubiere celebrado usando el nombre con el que realmente ha sido reconocida en la sociedad.

(Parte considerativa conducente) .

En efecto, del considerando primero de la sentencia reclamada, que se le da valor probatorio pleno por ser una actuación judicial consta que la actora y ahora quejosa, al haber solicitado la rectificación de su nombre, acompañó el acta de su matrimonio, en que aparece que como nombre suyo se asentó el de Victoria y no el de María Soledad. También aparece, que el Director del Registro Civil no contestó la demanda y el codemandado Alberto Cayetano Montero, representante legal de la sucesión de su esposa María Narganes de Montero, confesó expresamente la demanda, en el sentido de que la actora se había llamado Victoria. Asimismo consta, que en el acta de nacimiento correspondiente, la propia quejosa se registró con el nombre de María Soledad Montero y Narganes. En tal virtud, como afirmativamente lo sostuvo el aquo, en contra de lo afirmado por la Sala responsable, en el caso a estudio sí procede la rectificación de nombre solicitada por

aquella, supuesto que con las pruebas de que se ha hecho mérito, no se desprende que caprichosamente pretendiera el cambio de su nombre, pues se trata de un caso de necesidad, por virtud de que demostró que desde que se casó, ha usado el de Victoria Montero Narganes, según se encuentra plenamente probado con su acta de matrimonio y las confesiones tanto ficta del Director del Registro Civil, como la expresa del codemandado Alberto Cayetano Montero.

En consecuencia, como con el nombre de Victoria Montero Narganes ha celebrado actos que han generado derechos y relaciones jurídicas que pudieran afectarse, si no se corrige su acta de nacimiento, y como por otra parte, de las constancias de autos no se desprende que la quejosa haya procedido fraudulentamente o de mala fe al solicitar la rectificación que intentó, sino que sólo persigue ajustar su nombre a la realidad social, debe considerarse procedente la rectificación de su acta de nacimiento en los términos de la fracción II del artículo 135 del Código Civil.

10975.—SOCIOS DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL. SU RESPONSABILIDAD después de cancelada la inscripción de la sociedad.—El principio de que nadie puede enriquecerse con perjuicio de otro no resulta violado al admitir la inexistencia de la personalidad jurídica de las sociedades cuya liquidación concluyó, porque si tal liquidación terminó por haber recibido los socios sus cuotas de liquidación, dichos socios, en su calidad de causahabientes de la sociedad, deberán responder proporcionalmente, de las obligaciones sociales que hayan quedado pendientes por alguna omisión de los liquidadores, lo que demuestra que el enriquecimiento indebido no existe, toda vez, que, no se declara la inexistencia del crédito, sino la inexistencia actual de la sociedad de quien se cobra y sin perjuicio del derecho de reclamar de los socios, en cuanto estén obligados por haber recibido parte del haber social, o porque la ley les imponga la obligación de responder por las deudas sociales, como en el caso de los socios comanditados y sin perjuicio también del derecho que pudieran tener los acreedores omitidos en el balance final de la liquidación para exigir responsabilidades de los liquidadores por haber repartido el patrimonio social sin haber satisfecho los créditos como lo exige el artículo 243 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Directo 675/1956. Compañía de Fianzas Lotonal, S. A. Resuelto el 22 de agosto de 1963, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Ponente el Sr. Mtro. Castro Estrada, Srío. Lic. Manuel Castro Reyes (Informe 1963.)

11,015.—AGRARIO.—Pequeña propiedad. Amparada con certificado de inafectabilidad.—Si el predio de los quejosos sirvió de materia para la dotación de tierras, no obstante estar amparado con certificado de inafectabilidad que fue expedido con mucha anterioridad (9 de diciembre de 1948) a la resolución presidencial reclamada (27 de abril de

1960), esto significa que el procedimiento agrario que sirvió para emitir esta resolución presidencial se encuentra viciado por no haberse citado a los quejosos en ese procedimiento para que exhibieran sus títulos respectivos y determinar si eran o no materia de afectación; sin que sea de tomarse en consideración el argumento de la autoridad recurrente en el sentido de que el predio amparado por el certificado de inafectabilidad forma parte de una sola propiedad, porque esta afirmación no se encuentra comprobada en autos, y por el contrario se acreditó que el predio de los quejosos fue vendido por los representantes de dos sucesiones acumuladas.

Por consiguiente, habiéndose acreditado en autos que la pequeña propiedad de los quejosos amparada con certificado de inafectabilidad agrícola, fue afectada con la resolución presidencial dotatoria de tierras, es suficiente para confirmar la sentencia recurrida en cuanto otorgó el amparo y la protección de la Justicia Federal a los quejosos.

Amparo en revisión 3542/1963. Rubén Bigurra Velarde y Coagraviados. Resuelto el 20 de marzo de 1964, por unanimidad de 4 votos. Ponente el Sr. Mtro. Tena Ramírez. Srio. Lic. Angel Suárez Torres.

11307 —PETICION DE HERENCIA. El parentesco sólo puede comprobarse con las pruebas que para el efecto autoriza el Código Civil.—El artículo 801 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales no constituye una excepción a la regla contenida en el artículo 39 del Código Civil, ni es uno de los casos de salvedad a que se refiere esta disposición, al establecer que "ningún otro documento ni medio de prueba es admisible para comprobar el estado civil, salvo los casos expresamente exceptuados por la ley", como son los indicados en el artículo 40, o los que se refieren a reconocimiento de hijos naturales queden hacerse constar en escritura pública, por testamento o por confesión judicial directa y expresa, o a la investigación de la paternidad o maternidad en la que se permite toda clase de pruebas, acciones que sólo pueden intentarse en vida de los padres, o, si éstos hubieran fallecido durante la menor edad de los hijos, hasta antes de que cumplan cuatro años de su mayor edad. En consecuencia la comprobación del parentesco debe considerarse atendiendo a las disposiciones del Código Civil

Directo 5758/1961. Beneficencia Pública del Estado de Oaxaca. Resuelto el 4 de marzo de 1964, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Castro Estrada Srio. Lic. Gustavo Rodríguez B.

11143.—LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D. F.—No puede interferir a una Ley Federal.—Aunque la Ley de Hacienda del D. F., no incluya, a partir del 1º de enero de 1960, la exención en el pago del impuesto predial que consigna la Ley del Impuesto sobre Producción e Introducción de Energía Eléctrica, ello no puede interpretarse como derogación de dicha exención, ya que este ordenamiento por ser de índole federal, no puede ser modificado ni derogado por una

ley de carácter local, como es la de Hacienda del D. F., y aunque ambos ordenamientos fueron expedidos por el Congreso de la Unión, sin embargo el referido órgano legislativo actuó en ejercicio de competencias distintas, la una de orden federal y la otra de orden local, sin que puedan interferirse entre sí, sino que cada cual debe ejercitarse en su respectiva esfera. De aquí que la apuntada omisión de la Ley de Hacienda del D. F., no puede afectar las disposiciones sobre exención de impuesto que establece la Ley del Impuesto sobre Producción e Introducción de Energía Eléctrica.

Revisión fiscal 27/1944. Cía de Fuerza del Suroeste de México, S. A. Resuelta el 4 de junio de 1964, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Tena Ramírez. Srio. Lic. Angel Suárez Torres.

11161.—HIPOTECA INDUSTRIAL.—La que se constituye en el contrato de habilitación o avío regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tiene que ser expresa y especial, no tácita ni general, salvo el caso de que en otras leyes especiales se admita de modo expreso que la hipoteca pueda constituirse mediante menciones genéricas.

Directo 493/1962. Lilia del Carmen Becerra de Martínez. Resuelto el 7 de mayo de 1964, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Castro Estrada, Srio. Lic. Federico Taboada Andraca.

11216.—LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D. F. Casos en que, atento su artículo 112, el perito tercero en discordia no necesita ser valuador de Banco Hipotecario.—No obstante que el artículo 112 de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F., previene que tratándose de inconformidades con resoluciones que fijen el impuesto predial, sobre la base de valor catastral, en que deba desahogarse la prueba pericial relativa a ese valor, el Tribunal Fiscal de la Federación designará perito tercero en discordia a un valuador de algún Banco Hipotecario que funcione en el Distrito Federal; si ni el perito tercero en discordia ni los demás peritos fueron designados para dictaminar sobre el valor catastral, no era necesario que dicho perito tercero tuviera el carácter de valuador de algún Banco Hipotecario.

Revisión fiscal 213/1963. Jesús Barreira Ortiz. Resuelta el 6 de julio de 1964, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Rivera Pérez Campos. Srio. Lic. Salvador Alvarez Rangel.

11377.—TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, IMPUESTO SOBRE. Caso de aplicación retroactiva del artículo 447 reformado de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F., a venta judicial anterior; no siendo exigible avalúo bancario.—En el caso, fincado el remate por el Juez ejecutor, y aprobado en definitiva, decretando la adjudicación, por el juez titular, el 2 de septiembre de 1958, lo que la propia autoridad admite expresamente, se generó la obligación de pagar el impuesto correspondiente a la traslación respectiva del domi-

nio sobre el bien adjudicado, bajo la vigencia del anterior artículo 447 de la Ley de Hacienda, al momento de "los hechos jurídicos que tuvieron lugar cuando la actuación judicial definitiva se llevó a cabo", sin que el otorgamiento de la escritura respectiva que regulan los artículos 588 a 590 del Código de Procedimientos Civiles del D. F., trascienda a la eficacia jurídica de la transmisión del dominio del bien adjudicado, sancionada judicialmente de manera firme, primero, porque el artículo 31 del Código Fiscal de la Federación claramente establece que el crédito fiscal nace en el momento en que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho que dan origen a una obligación tributaria y, segundo, porque en cuanto a los términos y condiciones en que las ventas judiciales hayan de verificarse, se regirán (artículo 233 C. C. cit.). Por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles, y éste último ordenamiento, en su artículo 571, terminantemente estatuye que, después de fincado el remate, "quedará la venta irrevocable".

De donde resulta que está en lo justo el sentenciador al considerar que la exigencia de que se practique avalúo bancario para determinar el valor del inmueble adjudicado, como base gravable del impuesto de traslación de dominio, según ahora lo establece el artículo 447 de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F., reformado por Decreto de 30 de diciembre de 1959, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y en vigor a partir del 1º de enero de 1960, implica su aplicación retroactiva en perjuicio de los derechos del quejoso con violación del artículo 14 constitucional; puesto que la aprobación definitiva del remate y la adjudicación judicial, como situación jurídica que origina la obligación tributaria de acuerdo con las disposiciones legales citadas con anterioridad, tuvo lugar el día 2 de septiembre de 1958, lo que admite la propia autoridad, y en esa época la ley exactora en consulta expresamente establecía: Art. 447.—Para los efectos de este impuesto (sobre traslación de dominio de bienes inmuebles) se considerará como valor gravable: ...III. El precio de adjudicación en los casos de remate".

Amparo en revisión 4610/1961. Anselmo Kamífer Spada. Resuelto de 28 de febrero de 1964, por unanimidad de 4 votos. Ponente el Sr. Mtro. Mendoza González. Srio. Lic. Juan Gómez Díaz.

11378.—COMPRAVENTA. No es obligación del vendedor responder al comprador por cualesquiera actos perturbatorios de la posesión de la cosa.—Los artículos 2283 fracciones I y II y 2288 del Código Civil, no establecen la obligación, a cargo del vendedor, de responder perpetuamente, frente al comprador, contra cualesquiera actos de terceros, posteriores a la enajenación y entrega de la cosa que constituyan ataques a la posesión, de la cosa vendida o alguno o algunos de los derechos adquiridos con motivo de la operación de compraventa.

(Parte considerativa conducente).

"Los artículos 2283 fracciones I y II y 2288 del Código Civil, no establecen la obligación, a cargo del vendedor, de responder perpetua-

mente, frente al comprador, contra cualesquiera actos de terceros, posteriores a la enajenación y entrega de la cosa, que constituyan ataques a la posesión, de la cosa vendida o alguno o algunos de los derechos adquiridos con motivo de la operación de compraventa. Así, si Hilario Soriano al hacer entrega del inmueble, lo hizo incluyendo la servidumbre de paso existente sobre el predio cumplió cabalmente con las obligaciones que, como vendedor, le imponen las disposiciones legales citadas; y de actos posteriores, de terceras personas, perturbatorios de los derechos adquiridos por el comprador, el vendedor ya no debe responder, sino el autor de tales actos, que es contra quien el ahora quejoso debió ejercitar la acción, a fin de que cesaran los mencionados actos y obtener consecuentemente, el respeto a los derechos que le corresponden como propietario del predio dominante, en relación con la servidumbre de paso..."

Directo 4413/1962, Ignacio Rivera González. Resuelto el 31 de agosto de 1964, por unanimidad de cinco votos. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Srio. Lic. Pedro Ceja Torres.

11416.—FRAUDE. Artículo 387 Fracción II del Código Penal para el Distrito y Territorios Federales.—El poseedor de un inmueble sobre el cual tiene únicamente derechos hereditarios, carece de legitimidad para fraccionarlo y venderlo por lotes. Si lo efectúa, induciendo a error a los compradores por ostentarse como dueño, incurre en el ilícito de fraude contenido en la fracción II del artículo 387 del Código Penal para el Distrito y Territorios Federales.

Directo 6499/1962. Juan González Ramos. Resuelto el 11 de septiembre de 1964, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. González Vega, Ponente el Sr. Mtro. Huitrón y Aguado. Srio. Lic. Javier Aguayo.

11442.—IMPUESTO PREDIAL.—La autoridad administrativa no puede negarle eficacia a un contrato de arrendamiento, sea o no contrario a la ley civil.—Lo esencial y fundamental para aceptar o rechazar un contrato de arrendamiento como base para liquidar el impuesto predial, no es, conforme al artículo 50 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, la eficacia de un contrato que ya no rige por haber sido substituido por otro, sino exclusivamente la realidad jurídica y la veracidad del que está vigente. Máxime cuando como en la especie, ese nuevo contrato consigna renta mayor que el anterior.

Y de ninguna manera se justifica que las autoridades administrativas, aduciendo que un contrato sea o no contrario a alguna ley civil, le nieguen la eficacia, y no pueden, por medio de disposiciones administrativas, regir reclamaciones de derecho privado entre particulares, ni interpretar el alcance de sus estipulaciones.

De ahí, que, siendo correcta la apreciación que se hace en el fallo a estudio en el sentido de que las autoridades no probaron "la inexistencia jurídica de los contratos de que se trata, ni falsedad en lo estipulado y manifestado en cuanto al monto de las rentas, y no

dependiendo la validez de esos contratos de que hayan o no sido manifestados, ni de que el aumento de renta sea de un porcentaje mayor o menor de lo establecido por el Decreto llamado de congelación, que a ese respecto persigue otros fines, no es procedente la estimación de rentas mediante investigación", los agravios resultan infundados y procede confirmar la sentencia de nulidad que se revisa.

Revisión fiscal 439/1963 Myriam Dihlmann y Ma. Luisa Dihlmann. Resuelta el 21 de agosto de 1964, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Tena Ramírez. Ponente el Sr. Mtro. Mendoza González. Srio. Lic. Juan Gómez Díaz.

11457.—RETRACTO, Efectos de la sentencia que declara procedente la acción de.—Tratándose de la enajenación que uno o varios de los co-propietarios realicen, en favor de un extraño a la comunidad, omitiendo notificar a los demás co-propietarios, pueden presentarse dos situaciones, según sea que la venta únicamente esté propalada, o que se haya consumado. En el primer caso, si el copropietario ejercita el derecho del tanto, se llevará al cabo una venta directa en favor de éste, por el enajenante, en los mismos términos del contrato propalado con el tercero; en el segundo caso, el ejercicio del derecho del tanto, trae como resultado, que el copropietario preterido, se substituya íntegramente en los derechos y obligaciones del comprador.

(Parte considerativa conducente).

"Es verdad que el artículo 2223 del Código Civil, dispone, que debe hacerse saber, de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta será válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados. Esa disposición legal, que se refiere a la situación permitida por el artículo 2221, de que en un contrato de compraventa, se estipule que el vendedor goce del derecho de preferencia por lo tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender nuevamente la cosa adquirida, esa disposición se dice, no tiene aplicación analógica, tratándose del ejercicio de la acción de retracto, porque para ésta, la misma ley contiene preceptos que la rigen y así, el artículo 984, última parte, es categórica al disponer, que mientras no se haya hecho la notificación (al copropietario), la venta no producirá efecto legal alguno, lo cual, indiscutiblemente que se traduce en nulidad, una nulidad que, según lo ha establecido esta Suprema Corte de Justicia, en ejecutoria pronunciada con fecha 27 de octubre de 1960, en el amparo directo número 5965/57, promovido por Pedro Solís Salas, donde se dijo que, esa nulidad, además de ser relativa, tiene características especiales, que la distinguen de la generalidad de las nulidades, puesto que no tiene los efectos de éstas, de que las partes contratantes se hagan devoluciones recíprocas de lo que recibieron (cosa y precio) sino que, si la venta en favor de un extraño a la copropiedad únicamente se ha propalado, se realizará una venta directa del enajenante, a su copropietario; y si se trata de una venta ya con-

sumada, el comunero preterido se substituye en todos los derechos y las obligaciones del extraño adquirente, a quien deberá entregar el precio, para que a su vez, le haga entrega de la cosa.

Así mismo, en la ejecutoria de fecha veintiuno de abril de mil novecientos sesenta, pronunciada en el juicio de amparo directo número 3761/59, promovido por sucesión de María de Jesús Vda. de Ledesma y Coags., se sostuvo, tratándose del ejercicio de la acción de retracto, es condición indispensable, que con la demanda se exhiba el precio, puesto que el actor va a substituirse en los derechos del comprador, por efecto de la sentencia.

La tesis sostenida en la ejecutoria que invoca la recurrente, no es aplicable en la forma que pretende, sino justamente para apoyar el criterio que se acaba de exponer, puesto que tal ejecutoria, se estableció, aplicando la legislación del Estado de Sinaloa, que en estos aspectos es idéntica a la del Estado de Jalisco, que cuando se omite la notificación a un copropietario, ha lugar a declarar la nulidad de la venta, y cuando se trata del usufructuario y no del copropietario la sanción por la falta de notificación solamente consistirá en el pago de daños y perjuicios.

Así, como en la especie, Josefina Ceballos de de la Madrid, ejerció la acción de retracto, en su calidad de copropietaria preterida, lo procedente es la declaración de nulidad con las características que se señalaron con anterioridad. . .".

Queja 247/1962. Cayetano Ceballos, Sucn. Resuelto el 2 de julio de 1964 por mayoría de 4 votos contra el del Sr. Mtro. Rogina Villegas. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Srio. Lic. Pedro Ceja Torre.

Precedentes D. 3781/1959. Sucesión de Ma. de Jesús Vda. de Ledesma y Coags. Resuelto el 21 de abril de 1960.

D. 5965/1957. Pedro Solís Salas. Resuelto el 27 de octubre de 1960.

10476.—JUICIO SUCESORIO.—Si una persona vive en determinada ciudad y fallece en otra a donde había ido a curarse, el Juez competente para conocer del juicio sucesorio es el de su último domicilio, dado que éste es preferente y sólo a falta de él, la competencia correspondería al del lugar del fallecimiento, si no existen en la sucesión bienes raíces.