

## JURISPRUDENCIA

### 1

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis No. 2**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 17**

### ACCIÓN DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO

Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, p. 198. A. D. 4983/57. Guillermo Romo Escobar. 5 votos.

Vol. XL, p. 112. A. D. 5965/57. Pedro Solís Salas. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIII, p. 49. A. D. 5073/59. Luisa Felipa Hoz de Torquemada. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXV, p. 54. Queja 247/62. Cayetano Ceballos, Suc. 5 votos.

Vol. LXXXV, p. 64. A. D. 8785/62. Josefina Ceballos de la Madrid. 5 votos.

### 2

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis no. 5**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 21**

### ACCIÓN PAULIANA, REQUISITO DE LA

Los requisitos que deben concurrir para que la acción pauliana proceda son: que de un acto resulte la insolvencia del deudor; que como consecuencia de la

insolvencia se cause un perjuicio al acreedor, y que si el acto o contrato fuere oneroso, haya mala fe tanto en el deudor como en el tercero que contrató con él.

Quinta Época:

Tomo CXXVI, p. 188. A. D. 552/55. Roberto Díaz. 5 votos.

Tomo CXXIX, p. 336. A. D. 5167/55. Leocunda Torres Prado. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XLVI, p. 16. A. D. 2608/60. Romeo Pascasio Castellanos. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LV, p. 9. A. D. 6729/59. Samuel Díaz Castellanos. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXX, p. 9. A. D. 3899/61. Agustín Silveyra Ávila. Unanimidad de 4 votos.

### 3

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 6**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 27**

## ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN

La acción plenaria de posesión, o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y acciones. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos: 1. Que tiene justo título para poseer; 2. Que es de buena fe; 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cuál de los títulos exhibidos por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. III, p. 9. A. D. 1157/57. Ferrocarril Occidental de México, S. A. 5 votos.

Vol. XXXIII, p. 10. A. D. 67/59. José Amaro Urroz. 5 votos.

Vol. XLIV, p. 9. A. D. 2775/58. Norberto Guerra Anaya por sí y como albacea de la sucesión de Severo Camacho. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXII, p. 9. A. D. 7205/58. Lucio Guerra García. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXIII, p. 9. A. D. 5025/61. Cruz Salazar Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

### 4

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 8**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 31**

## ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES IMPRESCRIPTIBLE

La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria la protección del derecho de propiedad, es claro que entretanto éste no se extinga, aquélla permanece viva y solamente cuando por virtud de la usucapión haya desaparecido el derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria; de lo que se sigue que esta acción dura lo que el derecho de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción negativa.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XV, p. 26. A. D. 504/56. Isidro López Zertuche. 5 votos.

Vol. XXXI, p. 9. A. D. 1070/58. Cornelio Pérez López. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, p. 11. A. D. 971/59. Lucía del Carmen Mollinedo de Ballesteros. 5 votos.

Vol. LXI, p. 9. A. D. 5931/60. Nile Guzmán Reyes. 5 votos.

Vol. LXII, p. 9. A. D. 3244/61. Felisa Maya. 5 votos.

### 5

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 9**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 32**

## ACCIÓN REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TÍTULOS

Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.

Quinta Época:

Tomo XXXIV, p. 551. Juárez Pedro.

Tomo XXXV, p. 91. Terrazas Simona.

Tomo XXXV, p. 1270. Arcazana Nicolás.

Tomo XXXVII, p. 658. Estrada Carranza Rosa.  
Tomo XLIV, p. 4558. Fernández Ildefonso.

6

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 10**  
**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 33**

ACCIÓN REIVINDICATORIA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE  
CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCÓN O ACCIÓN  
RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identifi-  
cados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconven-  
cional, la prescripción adquisitiva.

Quinta Época:

Tomo CXXIX, p. 33. A. D. 2425/55. Basilio Antõnio Espino Marmolejo, Suc.  
5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, p. 322. A. D. 2305/55. Agustín Moreno Bonilla. Unanimidad de 4  
votos.

Vol. XXII, p. 356. A. D. 4511/58. Rafael Cerano Méndez. Unanimidad de 4  
votos.

Vol. LII, p. 149. A. D. 6998/60. Andrea Mata vda. de Torres y Coag. Unani-  
midad de 4 votos.

Vol. LVIII, p. 20. A. D. 1950/60. Luz y Senorina Tetzicatl. Unanimidad de 4  
votos.

7

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 11**  
**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 34**

ACCIÓN REIVINDICATORIA. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Si el predio que se menciona en el título del demandado tiene una mayor  
extensión que el del actor, es lógico que las medidas y colindancias de ambos  
sean precisamente coincidentes; y el hecho de que en ambos títulos se mencione  
el predio con el mismo nombre, no deja duda de que se trata del mismo terreno,

sólo que el demandado señala una superficie mayor dentro de la cual se comprende la que corresponde al actor.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. VIII, p. 213. A. D. 1134/57. Pedro Andrade Galicia. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, p. 10. A. D. 3958/58. Julio Calderón. 5 votos.

Vol. LVIII, p. 21. A. D. 1853/61. Manuel Chavolla Vaca. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXIV, p. 32. A. D. 55/62. Ceferino Barradas Rojas. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXIX, p. 9. A. D. 1852/60. Isidro Contreras Munvera. 5 votos.

8

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 13**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 36**

ACCIÓN REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA, CUANDO  
EL DEMANDADO NIEGA TENER POSESIÓN DERIVADA

La tesis jurisprudencial relativa a la improcedencia de la acción real reivindicatoria cuando existe entre actor y demandado un vínculo jurídico que dio lugar a la posesión derivada, en cuyo caso debe ejercitarse la acción personal respectiva, no tiene aplicación cuando el demandado niega tener la posesión derivada y afirma disfrutarla en concepto de propietario, en cuyo caso el dueño de la cosa poseída puede intentar contra el poseedor la acción real reivindicatoria para que el órgano jurisdiccional decida sobre el derecho de propiedad que en su favor alega el reivindicante, frente a idéntico derecho de propiedad que para sí reclama el poseedor.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXVI, p. 176. A. D. 6651/58. José C. Martínez. 5 votos.

Vol. XLVIII, p. 9. A. D. 4841/60. Luciano Pérez Castro y Coags. 5 votos.

Vol. LX, p. 9. A. D. 2754/61. Manuel Botello Aguilar. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XC, p. 41. A. D. 8776/64. Carmen Valdés Sánchez vda. de Carbajal, Suc. 5 votos.

Vol. XC, p. 41. A. D. 5558/61. Fortino López Cuevas y Ernestina Ruiz de López. 5 votos.

9

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 14**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 37**

## ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD CON LA ADJUDICACIÓN POR HERENCIA

No basta que se liste y adjudique un bien en un juicio sucesorio, para demostrar en un juicio reivindicatorio la propiedad o posesión de él, si no hay prueba de que el autor de la herencia haya sido propietario o poseedor del bien en el momento de morir o que adquirió esos derechos la sucesión.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, p. 349. A. D. 1137/57. Sucesión de Aurelio Balero. 5 votos.

Vol. LVIII, p. 9. A. D. 1950/60 Luz y Senorina Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII, p. 21. A. D. 6103/60. Cesárea Grimaldo vda. de Terán. 5 votos.

Vol. LVIII, p. 165. A. D. 1800/60. Pedro Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII, p. 165. A. D. 2337/60. Raymundo Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.

### 10

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 15.**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 38**

## ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIAS DEL REGISTRO

Las ejecutorias relativas a que la sola certificación de que el bien objeto de la acción se encuentra inscrito en el Registro Público, no es suficiente para demostrar la propiedad cuando se ejercita la acción reivindicatoria, son aplicables al caso en que se omite transcribir totalmente el título; pero si éste consta literalmente inserto en la certificación, la misma es apta porque constituye un documento público y porque el demandado tiene oportunidad de conocer el título y de objetarlo si así le conviniere, lo que no sucede cuando se presenta una certificación con los datos de la inscripción.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XVI, p. 119. A. D. 5131/57. Rita G. vda. de Peña. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XIX, p. 215. A. D. 7367/57. María del Refugio Verduzco vda. de Pineda. 5 votos.

Vol. XIX, p. 223. A. D. 3685/57. Dolores Hernández vda. de Mendoza. 5 votos.

Vol. XXXIV, p. 144. A. D. 6942/56. Felipe R. Hernández. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIII, p. 79. A. D. 296/60. Noé Tello Coria. Unanimidad de 4 votos.

## 11

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 16**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 39**

### ACCIÓN REIVINDICATORIA. SU EJERCICIO POR UN COPROPIETARIO

La copropiedad supone un estado de indivisión en el que cada copropietario ejerce su derecho, no sobre una parte determinada de la cosa, si no respecto de toda ella, y sobre toda la cosa el copropietario ejerce un derecho de goce; en consecuencia, teniendo por objeto la acción reivindicatoria, la protección del derecho de propiedad, es lógico reconocer en el copropietario, la facultad de ejercer dicha acción, sin que valga decir que sólo puede ejercerla por una parte proporcional, pues su derecho se extiende a toda la cosa.

Quinta Época:

Tomo XXXIV, p. 2200. Ibarra Víctor, Suc.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. VII, p. 286. A. D. 555/57. Francisco F. Porras. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXI, p. 10. A. D. 2519/58. Francisco Garza Jáuregui. 5 votos.

Vol. LVIII, p. 9. A. D. 1950/60. Luz y Senorina Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXIX, p. 9. A. D. 6304/60. María Mérida de Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

## 12

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 17**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 40**

### ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar a). La propiedad de la cosa que reclama; b). La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c). La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Quinta Época:

Suplemento de 1956, p. 33. A. D. 1943/51. Serafín Tlapacoyoa. Unanimidad de 4 votos.

Suplemento de 1956, p. 34. A. D. 2928/53. María Luisa R. de Ortiz. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXXIII, p. 10. A. D. 3958/58. Julio Calderón. 5 votos.

Vol. XXXVIII, p. 241, A. D. 2195/58. Carlos Canales. 5 votos.

Vol. XLIV, p. 9. A. D. 5931/59. Elena Zamora. Mayoría de 4 votos.

13

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 18**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 41**

ACCIÓN REIVINDICATORIA Y ACCIÓN DE NULIDAD  
DE TÍTULOS. NO SON CONTRADICTORIAS

Las acciones para obtener la nulidad de los títulos de la demandada y la reivindicación de los bienes que amparan, no son contradictorias, porque no se oponen ni persiguen fines que se excluyan, sino por el contrario, ambas persiguen el mismo fin: que los bienes vuelvan a la posesión del reivindicante.

Quinta Época:

Suplemento 1956, p. 26. A. D. 8800/50. María del Roble González R. 5 votos.

Suplemento 1956, p. 31. A. D. 7522/46. Alfonso Paredes Villarreal y Coags. 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. II, p. 153. A. D. 7104/56. Raymundo S. García.

Vol. XXXIII, p. 31. A. D. 1643/56. Juan Magallanes Olivares. Mayoría de 4 votos.

Vol. LXIX, p. 9. A. D. 6304/60. María Mérida de Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

14

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 19**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 43**

## ACCIONES CONTRADICTORIAS. NO SE NULIFICAN

Aun cuando el actor confunda, al ejercitarlas, dos acciones que sean contradictorias y aun cuando el juez no lo requiera para que precise cuál de las dos es la que deduce, el ejercicio simultáneo de dichas acciones no produce su anulación procesal, sino que ante la falta del requerimiento apuntado, la determinación de cuál de ellas es la que en realidad se sostiene, debe hacerse por el juzgador, interpretando la conducta procesal de las partes.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. III, p. 17. A. D. 2140/56. Prudencia Barrera Torres. 5 votos.

Vol. VIII, p. 9. A. D. 2942/57. Amparo Luna Díaz, 5 votos.

Vol. XX, p. 0. A. D. 3478/58. Amparo Coutiño de Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLII, p. 96. A.R. 8191/59. Consuelo Ramírez de Alaniz. Mayoría de 4 votos.

Vol. XXXIV, p. 10. A. D. 435/59. Carlos López Chavarría. Unanimidad de 4 votos.

### 15

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 20**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 45**

## ACCIONES QUE IMPUGNAN EL DOMINIO DE INMUEBLES. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3008, EN RELACIÓN CON EL 3009, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

La regla del artículo 3008 del Código Civil, en el sentido de que no pueden ejercitarse acciones que impugnen el dominio de inmuebles, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es un requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se da contra la persona que en el registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor, es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas que no sean copartícipes, forzosamente deberá ordenarse por el juez, en acatamiento al artículo 3009 del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aun cuando esto no le haya sido solicitado.

Nota: El artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, que se menciona en la Jurisprudencia, actualmente corresponde al 3010 párrafo segundo del invocado ordenamiento legal.

Quinta Época:

Tomo LXXXV, p. 2143. A. D. 9533/41. Flores Chapa Carlos. Unanimidad de 4 votos.

Tomo XCI, p. 69. A. D. 5396/44. Velázquez Francisco. 5 votos.

Tomo XCVI, p. 1590. A. D. 6655/46. Fierro Juana, Suc. Mayoría de 4 votos.

Sexta Época, Tercera Parte:

Vol. XXXVI, p. 11. A. D. 5488/59. Manuela Soto vda. de Badillo. 5 votos.

Vol. LXXXIV, p. 101. A. D. 217/63. Gabriel Mendoza Cristalino. 5 votos.

16

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 28**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 126**

ALBACEAS, DESISTIMIENTO DEL AMPARO POR LOS

El albacea no puede desistirse del amparo, sin consentimiento expreso de los herederos de la sucesión.

Quinta Época:

Tomo LXI, p. 601. Estrada V. Concepción.

Tomo XC, p. 1044. Madrazo Miguel, sucesión de.

Tomo XC, p. 2670. Madrazo Miguel, sucesión de.

Tomo XC, p. 2670. Madrazo Miguel, sucesión de.

Tomo XC, p. 1005. Armijo Isaac M., sucesión de.

17

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 30**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 128**

ALBACEAS, FACULTADES DE LOS

El albacea puede deducir todas las acciones que pertenecieron al autor de la herencia, y tiene la facultad de defender en juicio y fuera de él, así la herencia como la validez del testamento, y conforme a derecho estos actos son obligatorios para él. Ninguna disposición autoriza a los herederos a hacer gestión alguna judicial o extrajudicial, en defensa de los bienes de la herencia. Es pues, bien claro, que la defensa de la herencia corresponde al albacea, por lo cual es evidente que el ejercicio de los recursos correspondientes, inclusive el de garantías, es atribución propia de albacea.

Quinta Época:

Tomo XXIX, p. 729. Guerrero Margarita.

Tomo XXIX, p. 2056. Guerrero Margarita.

Tomo XXIX, p. 2056. Guerrero Margarita.

Tomo XXX, p. 2177. Arratia Ángel.

Junco Ramón, del 5 de noviembre de 1930 (archivada).

## 18

**3a. 18/90**

**Esta tesis apareció con el número 68 en la Gaceta 32, agosto de 1990, p. 18 renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

### ALBACEAS. PARA SU REMOCIÓN, POR HABER TERMINADO EL PLAZO LEGAL DE SU GESTIÓN, SE REQUIERE DECLARACIÓN JUDICIAL

Resulta inexacto sostener que el plazo de un año que la ley concede para el desempeño del albaceazgo y su prórroga, sea perentorio y definitivo y que opere *ipso facto e ipso jure*, de manera tal que su simple transcurso ponga fin a las funciones que le sean propias, toda vez que el término está establecido en beneficio de los herederos, legatarios y demás interesados, por lo que se requiere petición de alguno de ellos para que cuando el lapso en cuestión fenezca, hagan valer sus derechos con el fin de que, por esa circunstancia, cese en sus funciones el albacea y, de no ser así, el representante de la sucesión debe seguir en ejercicio, legalmente, en tanto no haya una determinación judicial que disponga que ha cesado en su función, ya que las leyes no sólo no le permiten abandonar su encargo, sino que lo obligan a seguir en él mientras no se provea a la sustitución en la forma que las mismas determinen, puesto que el albaceazgo no es equiparable, en cierto modo, a un mandato y aun cuando éste termina por muerte del mandante, debe el mandatario continuar en la administración, entre tanto los herederos del mandante proveen por sí mismos a la atención de los negocios porque, de lo contrario, podría resultar algún perjuicio al mandante. Por identidad de razón debe suceder lo mismo en el albaceazgo, mientras no se declare judicialmente la cesación del cargo por el transcurso del término legal y se designe al nuevo albacea, evitando, en esa forma, que las sucesiones pudieran sufrir perjuicios por falta de representante. Lo anterior conduce a la conclusión de que es siempre necesaria la declaración expresa del juez para que el representante de la sucesión se separe de su encargo, y se designe nuevo albacea, pues mientras no exista dicha declaración, tiene que seguirse considerando con tal carácter al designado quien tiene la facultad de de-

fender en juicio y fuera de él, así la herencia como la validez del testamento y, en general, atender a su administración y representación.

**Contradicción de tesis 8/89.** Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de mayo de 1990. 5 votos. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Alfredo Gómez Molina.

**Tesis de Jurisprudencia 18/90** aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el dos de julio de mil novecientos noventa. Unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

## 19

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 31**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 129**

### ALBACEAS, REMOCIÓN DE LOS, POR HABER TERMINADO EL PLAZO LEGAL DE SU GESTIÓN

Ya sea que se trate de la remoción o de la cesación del albacea, en cualquiera de los dos casos, es siempre necesaria la declaración expresa del juez para que el representante de la sucesión deje su encargo; la diferencia radica en el procedimiento que se sigue en cada caso; es decir, la cesación de un albacea, cuando expira el plazo concedido por el testador o por la ley, puede ser declarada de plano por el juez, en vista de las constancias existentes en los autos, sin que por esto se lesionen derechos de alguna especie; y cuando se trata de la remoción que obedece a faltas en el desempeño del albaceazgo, precisa seguir un procedimiento judicial, en el cual sea oído el interesado y pueda defenderse de las imputaciones que se le hagan. Mas en uno y otro casos, mientras no se compruebe que por declaración judicial expresa, ha dejado su encargo un albacea, ninguna autoridad puede desconocer su carácter.

Quinta Época:

Tomo XXXIV, p. 1090. Sandoval Eustaquio.

Tomo XXXVII, p. 1139. Fernández de Silva Ruiz María.

Tomo XLI, p. 1719. Rodríguez Cañedo Salvador.

Tomo XLII, p. 1918. Rodríguez Cañedo Salvador.

Tomo XLIX, p. 26. Coss Francisco de P.

## 20

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 32**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 132**

## ALBACEAZGO. TERMINACIÓN DEL

El cargo de albacea, acaba, entre otras causas, por el término natural del mismo, por lo cual, la remoción de quien lo desempeña, fundándose en esa causa, es legal y no viola garantía alguna.

Quinta Época:

Tomo VI, p. 293. García Andrés G.

Tomo XVIII, p. 893. Huller de Sánchez María Teresa y Coag.

Tomo XIX, p. 275. Rivera vda. de Villegas Luz.

Tomo XXVII, p. 1582. Escobar Agustina.

Porras de Domínguez Hermila, 28 de diciembre de 1927. Apéndice de 1955, p. 174.

### 21

**3a. 41/90.**

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 36, diciembre de 1990, p. 21.**

## ALIMENTOS. CORRESPONDE AL DEUDOR ALIMENTARIO LA CARGA DE PROBAR QUE LOS HIJOS MAYORES QUE ACREDITEN SE ENCUENTRAN ESTUDIANDO UN GRADO ESCOLAR ADECUADO, NO LOS NECESITAN

Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia publicada con el número 141, en la página 236, de la Segunda Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de mil novecientos diecisiete a mil novecientos ochenta y ocho, sostuvo el criterio de que la obligación de proporcionar alimentos a los hijos mayores de edad no desaparece por el solo hecho de que lleguen a esa edad, en virtud de que su necesidad no se satisface automáticamente por la realización de esa circunstancia, toda vez que al igual que los hijos menores de edad, tienen la presunción de necesitar los alimentos, salvo prueba en contrario, correspondiendo tal carga en esos casos al deudor, quien debe justificar que el actor no los necesita, ya sea porque tiene bienes propios o porque desempeña algún trabajo o alguna profesión, oficio o comercio; sin embargo, tal criterio debe quedar limitado, para que prospere la acción de alimentos intentada por el hijo mayor de edad que afirma estar estudiando, al hecho de que justifique además de su calidad de hijo y de que el deudor tiene posibilidad económica para sufragarlos, el de demostrar que efectivamente se encuentra estudiando y que el grado de escolaridad que cursa es adecuado a su edad, pues atendiendo a que los alimentos deben ser proporcionados en razón a la necesidad del que debe percibirlos, no sería jurídico ni equitativo condenar al padre o deudor a propor-

cionar alimentos al hijo que cuenta con edad avanzada y estuviera realizando estudios que no corresponden a su edad y situación.

Contradicción de tesis 16/90. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y la que sostienen el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado (entonces Único) del Décimo Séptimo Circuito. 5 de octubre de 1990. Unanimidad de 4 votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: E. Gustavo Núñez Rivera.

Tesis de Jurisprudencia 41/90 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el veintidós de octubre de mil novecientos noventa. Unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Ignacio Magaña Cárdenas y José Antonio Llanos Duarte. Ausente: Salvador Rocha Díaz.

## 22

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 33**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 139**

### ALIMENTOS ENTRE LOS CÓNYUGES

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido en diversas ejecutorias el criterio de que, siendo la regla general, en cuanto a alimentos de los cónyuges se refiere, la contenida en la primera parte del artículo 164 del Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de que el marido debe darle alimentos a la mujer y hacer todos los gastos necesarios para el sostenimiento del hogar, es concluyente que cuando en un caso la mujer demanda el pago de alimentos, el marido incumbe la obligación de probar que aquélla no los necesita, bien porque tenga bienes propios o bien porque desempeñe algún trabajo o alguna profesión, oficio o comercio, ya que dejar la carga de esta prueba a la actora sería tanto como obligarla a probar hechos negativos, o sea que carece de empleo, de bienes y en general de toda fuente del ingreso, lo cual es sencillamente ilógico y antijurídico.

Quinta Época:

Tomo CXX, p. 1807. A. D. 1310/52. Genaro Palacios Dueñas. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. CXXXV, p. 12. A. D. 4945/67. Catalina Linares Hernández. Unanimidad de 4 votos.

Vol. CXXXVI, p. 24. A. D. 5445/67. Joaquín Rivera Wrendena. Unanimidad de 4 votos.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vol. 82, p. 14. A. D. 4707/73. Pompeyo Mata Valdez. Unanimidad de 4 votos.

Vols. 97-102, p. 12. A. D. 2975/75. Rafael Alfaro Hernández. 5 votos.

## 23

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 34**  
**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 141**

### ALIMENTOS. HIJOS MAYORES DE EDAD. OBLIGACIÓN DE PROPORCIONARLOS

La obligación de proporcionar alimentos a los hijos mayores de edad no desaparece por el solo hecho de que éstos lleguen a esa edad, en virtud de que su necesidad no se satisface automáticamente por la sola realización de esa circunstancia.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vols. 97-102, p. 13. A. D. 3248/76. Miguel Estrada Romero. Mayoría de 4 votos.

Vols. 97-102, p. 13. A. D. 3746/76. Delfina Méndez de Sánchez. Mayoría de 4 votos.

Vols. 103-108, p. 12. A. D. 5487/76. Alfredo Guzmán Velasco. 5 votos.

Vols. 103-108, p. 13. A. D. 845/77. Rosa Martínez de De la Cruz y otras. 5 votos.

Vols. 103-108, p. 12. A. D. 4797/74. María Francisca Hernández Uresti. 5 votos.

## 24

**Apéndice 1917-1985. Novena Parte, Cambio Sistema Competencias, Tesis no. 179**  
**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 143**

### ALIMENTOS. INCORPORACIÓN DEL ACREEDOR AL SENO DE LA FAMILIA DEL DEUDOR

El derecho de incorporar al acreedor alimentario al domicilio del deudor, se encuentra subordinado a la doble condición de que el deudor tenga casa o domicilio propio y de que no exista estorbo legal o moral para que el acreedor sea trasladado a ella y pueda obtener así el conjunto de ventajas naturales y civiles que se comprenden en la acepción jurídica de la palabra alimentos, pues faltando cualquiera

de estas condiciones, la opción del deudor se hace imposible y el pago de alimentos tiene que cumplirse, necesariamente, en forma distinta de la incorporación.

Quinta Época:

Tomo CXXIX, p. 36. A. D. 2017/55. Salvador Pedraza Gonzaga. 5 votos.

Tomo CXXIX, p. 49. A. D. 5825/55. Lucas Cordero Rivas. 5 votos.

Tomo CXXIX, p. 804. A. D. 627/56. Elías Vázquez Ángeles. Unanimidad de 4 votos.

Tomo CXXX, p. 315. A. D. 2396/56. Mario Hernández Serrano.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XLII, p. 9. A. D. 668/60. Guillermo Romero Ramírez. 5 votos.

## 25

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 35**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 144**

### ALIMENTOS. INVOCACIÓN DE LA LEY DE OFICIO

Tratándose de cuestiones familiares y de alimentos, el juzgador puede invocar de oficio algunos principios, sin cambiar los hechos, acciones, excepciones o defensas, aunque no hayan sido invocados por las partes, por tratarse de una materia de orden público.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XV, p. 37. A. D. 2845/57. Raymundo Ceballos. 5 votos.

Vol. CXXXIV, p. 16. A. D. 2914/67. Sacramento Martínez Martínez. Unanimidad de 4 votos.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vol. 1, p. 13. A. D. 1028/67. Cristóbal Torres González. Unanimidad de 4 votos.

Vol. 86, p. 13. A. D. 3040/75. Juan José Santiago Hernández. 5 votos.

Vol. 89, p. 13. A. D. 618/75. J. Jesús Pratz. 5 votos.

## 26

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 181**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 146**

## ALIMENTOS, NECESIDAD DEL PAGO DE. CARGA DE LA PRUEBA

El marido tiene obligación de alimentar a la mujer y a los hijos, quienes tienen a su favor la presunción de necesitar los alimentos, salvo prueba en contrario. La obligación cesa cuando los acreedores ya no tienen necesidad de ellos, pero la carga de la prueba corresponde en estos casos al deudor.

### Quinta Época:

Tomo CXVI, p. 272. A. D. 3541/51. Méndez de Guillén Elena y Coags. Unanimidad de 4 votos.

### Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. CXXXIII, p. 24. A. D. 7891/66. Eusebio Herrera Pimentel. Unanimidad de 4 votos.

Vol. CXXXV, p. 21. A. D. 4945/67. Catalino Linares Hernández. Unanimidad de 4 votos.

### Séptima Época, Cuarta Parte:

Vol. 6, p. 35. A. D. 10043/67. Rafael Velasco Escobedo. 5 votos.

Vol. 6, p. 35. A. D. 6939/68. Ernesto López García. 5 votos.

## 27

### 3a. 17/90.

**Esta tesis apareció con el número 67 en la Gaceta 32, agosto de 1990, p. 17 renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

## ALIMENTOS. SUBSISTE LA OBLIGACIÓN DE SUMINISTRARLOS EN LOS DIVORCIOS EN QUE NO HAY CÓNYUGE CULPABLE, COMO OCURRE EN LA CAUSAL RELATIVA A LA SEPARACIÓN POR MÁS DE DOS AÑOS PREVISTA POR EL ARTÍCULO 267, FRACCIÓN XVIII DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

La referida causal, a saber, la separación de los cónyuges por más de dos años, independientemente del motivo que la haya originado, debe dar lugar a la obligación de suministrar alimentos pues si bien no existe disposición expresa en ese sentido ello se sigue al integrar la ley y al aplicarla analógicamente. En efecto, el artículo 288 del Código Civil para el Distrito Federal adolece de una laguna, que debe integrarse conforme a las normas fijadas por los artículos 19 de dicho ordenamiento y 14 de la Constitución General de la República. El vacío de la ley radica en la falta de regulación precisa y pormenorizada de la subsistencia de la obligación de los cónyuges de darse alimentos en el caso de que se disuelva el

vínculo matrimonial por la causa de divorcio fijada en el artículo 267, fracción XVIII del código invocado para lo cual no se califica la culpabilidad o inocencia de los consortes, toda vez que la norma en comento sólo prevé directamente las situaciones de divorcio necesario en las que se hace esa calificación y las de divorcio por mutuo consentimiento, sin que la antes especificada quede comprendida en esas categorías. Sin embargo, el principio general adoptado en esa ley respecto de los alimentos entre los cónyuges en caso de divorcio en general, consiste en que debe conservarse subsistente el derecho del que los necesita, si no ha sido declarado culpable de la disolución del vínculo, sujeto a las modalidades que exige la naturaleza jurídica de tal obligación en ese evento y a las circunstancias del caso, tales como la capacidad de los cónyuges para trabajar y su situación económica, sin excluir de modo expreso el divorcio necesario fundado en la causal mencionada. De ello se infiere, considerando, además, que donde existe la misma razón debe aplicarse la misma disposición, que en la hipótesis de que se trata procede la condena al pago de alimentos en favor del cónyuge que los necesite y en contra del que tenga la posibilidad de darlos, tomando en cuenta las constancias de autos, la capacidad actual de los dos para trabajar y su situación económica, además de los elementos que deben tenerse presentes siempre que se va a decidir una controversia sobre alimentos, valorándolos cuidadosamente y en uso de un prudente arbitrio.

Contradicción de tesis 1/90. Entre las sustentadas por el Tercer y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 11 de junio de 1990. Mayoría de 3 votos contra 1 voto. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Tesis de Jurisprudencia 17/90 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el dieciocho de junio de mil novecientos noventa. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

## 28

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 36**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 149**

### ALIMENTOS. SUSPENSIÓN SIN FIANZA EN CASO DE REVOCACIÓN DE LA PENSIÓN CONCEDIDA EN LOS DIVORCIOS

Debe concederse la suspensión sin fianza en el amparo contra la resolución que produce el efecto de privar a la quejosa de la pensión alimenticia que le había sido concedida en el juicio de divorcio, porque la resolución revocatoria, aparentemente negativa, tiene en realidad el efecto positivo de privar de una prestación

concedida antes, la que se disfrutaba en virtud del vínculo matrimonial, estado civil que subsiste y que no se destruye por la sentencia definitiva reclamada en el amparo, en tanto éste no se resuelva; y porque manteniéndose el matrimonio, queda en pie también la obligación accesoria de ministrar alimentos a la cónyuge, por lo que la suspensión debe concederse para que los alimentos se sigan disfrutando, sin que sea necesario el otorgamiento de fianza, porque no hay obligación de restituir esas prestaciones.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXXVIII, p. 9. Queja 16/60. Román Sansón. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIII, p. 9. Queja 179/60. María Cristina Mora. 5 votos.

Vol. L, p. 40. Queja 118/61. Rodolfo Faes Ravel. Unanimidad de 4 votos.

Vol. L, p. 41. Queja 84/61. Fidencio Rocha Ibarra. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXVII, p. 10. Queja 156/62. Alejandro Santacruz Polanco. 5 votos.

## 29

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 43**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 194**

### ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA

Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento.

Quinta Época:

Tomo XCI, p. 1972. A. D. 5938/45. Belleza Carlos R. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XVI, p. 45. A. D. 4883/57. Adampol Gaviño Herrero. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXIV, p. 42. A. D. 1532/58. Ana María Rodríguez de Peñaflores. 5 votos.

Vol. XXXIV, p. 28. A. D. 3494/59. Rafael R. Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, p. 10. A. D. 7238/59. Carlos Zamora Sanvicente. Unanimidad de 4 votos.

## 30

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 44**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 196**

## ARRENDAMIENTO CONSIGNACIÓN DE RENTAS JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE

No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, si se le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de aquéllas, porque es en este último juicio en donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda, tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, cuanto los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. I, p. 136. A. D. 977/57. Refugio H. vda. de Rodríguez. 5 votos.

Vol. XII, p. 120. A. D. 2091/57. Raúl Arredondo y Coag. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XV, p. 43. A. D. 2256/57. Josefina Núñez García. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, p. 89. A. D. 3309/59. J. Guadalupe Cornejo Vázquez. 5 votos.

Vol. XXXIII, p. 89. A. D. 8996/59. José Avalos Franco. 5 votos.

### 31

**3a. 43/90.**

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 36, diciembre de 1990, p. 23.**

#### ARRENDAMIENTO. CUANDO EL DEMANDADO SE ALLANA A LA PRETENSIÓN DEL ACTOR QUE RECLAMA LA PRÓRROGA CONCEDIDA POR EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y SE OPONE A QUE VENCIDA LA PRÓRROGA CONTINÚE OCUPANDO EL INMUEBLE ARRENDADO, PROCEDE DECRETAR LA DESOCUPACIÓN DEL MISMO

Al allanarse el demandado a la pretensión del actor y oponerse a que el arrendatario continúe en posesión del inmueble arrendado al vencerse la prórroga, reconociendo los hechos por él invocados, prácticamente se da fin al juicio, pues conforme al artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, tal conducta acarrea la citación para sentencia y si el actor limitó la materia de la acción única y exclusivamente al derecho de ocupar el inmueble objeto del arrendamiento hasta el vencimiento de la prórroga, la sentencia que el juez del conocimiento pronuncie, con vista al allanamiento, así debe declararlo, esto es, otorgar la prórroga solicitada y, en vía de consecuencia, ordenar la desocupación de la finca una vez vencida la prórroga, sin que sea necesario que el demandado así lo impetere en vía de reconvencción o en posterior juicio. La razón de esta conclusión

radica en que el propio ejercicio del derecho a la prórroga del arrendamiento ejercido por el inquilino limita su derecho en relación al tiempo del arrendamiento y, por ello ante el allanamiento del demandado a su pretensión debe resolverse sobre su terminación, de tal suerte que es inconcuso que, una vez expirado el plazo de la prórroga, no queda más que desocupar el inmueble dentro del término que al efecto debe señalar el juez del conocimiento en la sentencia definitiva.

Contradicción de tesis 13/90. Entre las sustentadas por el Primer y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de octubre de 1990. Unanimidad de 4 votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Gabriel Fernández Martínez.

Tesis de Jurisprudencia 43/90 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el doce de noviembre de mil novecientos noventa. 5 votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz, Ignacio Magaña Cárdenas y José Antonio Llanos Duarte.

## 32

### 3a. 25/89.

**Esta tesis apareció con el número 39 en la Gaceta 22-24, oct-dic 1989 p. 56, renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

### ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ÁRBITRO

De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el legislador precisó que los interesados únicamente debían acudir ante los tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los artículos 57 bis y 59 bis de su Ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aún estableció la prohibición expresa para que este tipo de contiendas puedan dirimirse ante árbitro como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante árbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario.

Contradicción de tesis 2/89. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de noviembre de

1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Francisco Javier Cárdenas Ramírez. Ausente: Mariano Azuela Güitrón.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión de veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, por unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente decano Mariano Azuela Güitrón, Jorge Carpizo Mac Gregor, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

### 33

#### 3a. 16/90.

**Esta tesis apareció con el número 66 en la Gaceta 32, agosto de 1990, p. 17, renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

#### ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. ES IRRENUNCIABLE EL TÉRMINO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (Reformas de 1985)

El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación.

Contradicción de tesis 17/89. Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 4 de junio de 1990. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Pablo Jesús Hernández Moreno.

Tesis de Jurisprudencia 16/90 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el dieciocho de junio de mil novecientos noventa. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

### 34

#### I. 2o. C. 5.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 22-24 oct-dic 1989, p. 136.**

*Segundo Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS  
A HABITACIÓN, OPORTUNIDAD PARA HACER VALER  
LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE

La prórroga que previene el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, creado por Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 7 de enero de 1985 y a que tiene derecho el inquilino, debe solicitarse, si se reúnen los requisitos de ley, en el juicio ordinario ejercitando la acción correspondiente, o al contestar la demanda en vía de reconvención, antes de que concluya el término del contrato, porque esta figura jurídica no opera por ministerio de ley.

Amparo directo 1397/88. Rubén Prado Cano. 31 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastacio Martínez García.

Amparo directo 1597/88. Felipe Aguilar González. 15 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1507/88. José Escalera Mendoza. 30 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo Directo 3937/88. Antonio Espinoza Martínez. 16 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 527/89. Augusto Valdez Sánchez. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastacio Martínez García.

35

**3a./J. 6/93.**

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 65, mayo de 1993 p. 14**

ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS O URBANOS.  
SON IRRENUNCIABLES LOS TÉRMINOS QUE ESTABLECE  
LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2332 DEL CÓDIGO CIVIL  
PARA EL ESTADO DE MÉXICO, POR DISPONERLO  
ASÍ UNA NORMA DE CARÁCTER PROHIBITIVO

Los plazos que establece la fracción I del artículo 2332 del Código Civil para el Estado de México, en cuanto a la terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado en relación con predios

rústicos o urbanos, no pueden ser susceptibles de renuncia voluntaria por las partes, al disponerlo así una norma de carácter prohibitiva contenida en el artículo 2265 del citado ordenamiento legal, que señala que “No son renunciables los beneficios que deriven de la ley a favor de los arrendatarios” y que las estipulaciones “de los contratos que consignent dichas renunciaciones serán nulas”; lo que se corrobora con lo que prescriben los artículos 6o. y 8o. de la citada codificación, en cuanto a que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, y que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Contradicción de tesis 1/93. Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Segundo Circuito. 3 de mayo de 1993. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ethel Lizette del C. Rodríguez Arcovedo.

Tesis de Jurisprudencia 6/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión del tres de mayo de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.

## 36

### I.2o. C. 10.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 42, junio de 1991, p. 105.**

#### *Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito*

ARRENDAMIENTO. DEMANDA PRESENTADA DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. NO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN

Cuando la demanda de terminación de contrato de arrendamiento se presenta dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, término que prudentemente ha fijado la Tercera Sala de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación para que el arrendador pueda oponerse a que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada y así evitar que opere la tácita reconducción, es evidente que la parte actora no tiene por qué dar aviso o notificar su voluntad de dar por terminado el contrato como requisito de procedibilidad, porque no se está en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado, y por ende no es aplicable el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

Amparo directo 1507/88. José Escalera Mendoza. 30 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4102/89. Representaciones Imexa, S.A. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4307/89. Vercina II, S. A. de C. V. 18 de junio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretaria: Nubia Chapital Romo.

Amparo directo 746/91. Josefina Córdova vda. de Cuevas. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1976/91. Alejandro Gómez Castillo. 30 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

### 37

#### 3a. 3/92.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 51, marzo de 1992, p. 15.**

#### ARRENDAMIENTO. EL ARTÍCULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE ESTABLECE UN LÍMITE DEL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS NO TIENE APLICACIÓN CUANDO CON LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINÚA HABITANDO EL INMUEBLE DESPUÉS DE VENCIDO EL TÉRMINO DEL CONTRATO O SU PRÓRROGA

Los antecedentes legislativos de las reformas al mencionado código, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de febrero de 1985, y la interpretación sistemática de los artículos 2448-C y 2448-D, que se incluyen en esas reformas, ponen de relieve que el último precepto, que establece el límite de ochenta y cinco por ciento al incremento de rentas, no tiene aplicación cuando contra la voluntad del arrendador el inquilino continúa habitando el inmueble después de vencido el término del contrato o su prórroga, pues de aceptar lo contrario, el término de tres años (uno forzoso y dos de prórroga), que como máximo se pretendió proteger al inquilino mediante el primero, quedaría burlado, toda vez que sabiendo éste que legalmente el arrendador no podría incrementar la renta en un porcentaje superior al previsto en el artículo 2448-D, optaría por continuar habitando el inmueble después de vencido el contrato, tanto como fuera posible, agotando cualquier recurso a su alcance, con lo que tampoco se lograría el propósito del

legislador al crear dichas reformas, consistente en conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como no desalentar la construcción de la vivienda para arrendamiento, pues en las condiciones señaladas el arrendador no podría actualizar el monto de las rentas cuando menos cada tres años, y en cambio sí podrá hacerlo si se establece que el artículo 2448-D no es aplicable en la hipótesis de referencia. Es verdad que con este último dispositivo el propósito del legislador fue proteger al inquilino de las alzas frecuentes e inmoderadas de las rentas, pero debe partirse de la base que determinó protegerlo mientras el contrato o su prórroga estuviera vigente, pero no durante el lapso en que sin derecho continúe habitando el inmueble por haber fenecido aquél, ya que ello equivaldría a proteger una situación contraria a derecho y de paso se fomentaría al incumplimiento de los contratos. Además, si la finalidad hubiera sido proteger al inquilino indefinidamente, no se hubiera fijado el tope máximo de tres años a que se refiere el artículo 2448-C. Independientemente de lo anterior, se estima que aquel precepto no tiene aplicación en el último de los supuestos mencionados, porque el objeto fundamental de la reforma de que se trata es evitar el incremento de las rentas de manera desproporcionada, y obviamente cuando se pacta un incremento de las mismas para el caso de no desocupar el inmueble al término del contrato, lo que en realidad se pacta es una pena convencional y no un incremento a la renta.

Contradicción de tesis 8/91. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Tercero, Cuarto y Quinto en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de septiembre de 1991. Unanimidad de 5 votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Sabino Pérez García.

Tesis de Jurisprudencia 3/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en Sesión Privada celebrada el diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

## 38

### 3a. 5/92.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 52, abril de 1992, p. 14.**

## ARRENDAMIENTO. EL MANDATARIO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS ESTÁ FACULTADO PARA DAR EL AVISO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El poder general para pleitos y cobranzas otorgado con todas las facultades generales y las especiales que requieren de cláusula especial conforme a la ley, se entiende conferido sin limitación alguna de suerte que si la otorgante no limita a su apoderado jurídico para que efectúe el acto notificadorio de terminación de

contrato de arrendamiento, debe concluirse que ese acto queda incluido en las atribuciones genéricas del mandato, sobre todo porque dicho aviso es de carácter prejudicial, preliminar y accesorio a la sustanciación del juicio respectivo.

Contradicción de tesis 40/90. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito. 23 de marzo de 1992. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Tesis de Jurisprudencia 5/92 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión celebrada el veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

## 39

### 3a. 19/90.

**Esta tesis apareció con el número 69 en la Gaceta 32, agosto de 1990, p. 19 renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

### ARRENDAMIENTO. EL DECRETO NÚMERO 36 DE LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN (PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO EL TRECE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS) QUE PRORROGÓ EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS DE LOCALES DESTINADOS A HABITACIÓN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS DE ARRENDAMIENTO, CONTIENE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO E IRRENUNCIABLES

El decreto mencionado contiene disposiciones que deben considerarse de orden público e irrenunciables, porque desde el momento en que prorrogó los contratos de arrendamiento que señala, en beneficio de los inquilinos que se encontraban dentro de la hipótesis de su artículo primero, o sea, aquellos cuyos contratos tenían una mensualidad de renta que no excedía de \$450.00, abarcó toda una generalidad de individuos que al formar parte de la colectividad, si desconocen sus disposiciones, modificando, rescindiendo o terminando los contratos protegidos, tal conducta afecta el interés público, debido a la trascendencia social que tiene dicho decreto, por lo que es lógico suponer que todas aquellas estipulaciones que modifiquen las cláusulas relativas al precio de la renta, terminación de contrato y su rescisión que no estén dentro de las excepciones del propio decreto, deberán considerarse nulas de pleno derecho; porque además, no debe perderse de vista que el artículo séptimo del mismo, suspendió la vigencia, de entre otros artículos, del

2373 del Código Civil, del propio estado de Nuevo León, en relación con el 2372 que se refiere a la forma de dar por terminados los contratos; así como que, en ese particular, también quedó suspendida la vigencia del diverso artículo 2377, fracción I, del mismo Código, que prevé que los contratos terminan por haber fenecido su plazo de vigencia o por la ley, lo que confirma que tal suspensión obedeció precisamente a que los contratos de arrendamiento protegidos por el decreto de cuenta, sólo en casos verdaderamente excepcionales, que el propio decreto contempla, pueden darse por terminados, rescindidos o incrementárseles la renta.

Contradicción de tesis 4/88. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Cuarto Circuito. 4 de junio de 1990. Unanimidad de 4 votos. Ausente: Jorge Carpizo Mac Gregor. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Mario Alberto Adame Nava.

Tesis de Jurisprudencia 19/90 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el dos de julio de mil novecientos noventa. Unanimidad de 4 votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

## 40

### 3a. 14/90.

**Esta tesis apareció con el número 64 en la Gaceta 30, junio de 1990, p. 41 renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

### ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE SINALOA. LA EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2367 DEL CÓDIGO CIVIL NO COMPRENDE LA OCUPACIÓN CON EL FIN DE ESTABLECER UN LOCAL COMERCIAL

El artículo 2367 del Código Civil del Estado de Sinaloa establece el derecho de prórroga del contrato de arrendamiento tanto para fincas urbanas destinadas a habitación y fincas rústicas como a fincas urbanas no destinadas a habitación, haciendo una diferencia entre unas y otras que se traduce en dos años de prórroga en el primer caso y un año en el segundo. Asimismo se establece una excepción a la operación de la prórroga que se refiere a los “propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido”. Lo anterior significa que la excepción no abarca todas las hipótesis de prórroga, sino que se circunscribe a las fincas urbanas que se deseen habitar y por tanto que hayan sido dadas en arrendamiento para casa habitación o bien que se deseen cultivar, lo cual implica una finca rústica, cuyo objeto de arrendamiento incluya el cultivo. Fuera de estas dos hipótesis de excepción, deberán operar las reglas genéricas de la prórroga previstas en la primera parte del numeral citado. Así, la ocupación con el fin de establecer un local comercial no encuadra dentro de la excepción de la prórroga.

Contradicción de tesis 23/89. Entre las sustentadas por el Primero y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Segundo Circuito. 16 de abril de 1990. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: Julio César Vázquez Mellado G.

## 41

**Esta tesis apareció publicada con el Número 1, en el Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, p. 3.**

### ARRENDAMIENTO EN DÓLARES. A ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO, EL PAGO DE LA RENTA PUEDE HACERSE EN ESA MONEDA O EN SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL

El arrendamiento, por ser un acto de tracto sucesivo, programa en plazos el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, de suerte que si el arrendatario pretende extinguir el débito en forma normal, tendría que entregar el numerario de la moneda extranjera que pactó pero como el cumplimiento es un fenómeno de decisión particular del obligado, lo anterior no es óbice para que dicho deudor pueda elegir la forma legal señalada en el artículo 8º de la Ley Monetaria y, en consecuencia, se incline por entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago.

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A., 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A., 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

## 42

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 48**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 213**

## ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE

La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Quinta Época:

Tomo CXIV, p. 36. A. D. 1582/51. Arreola Federico. 5 votos.

Tomo CXIV, p. 761. A. D. 3085/40. González María. 4 votos.

Tomo CXXI, p. 108. A. D. 4716/52. Rodríguez Conde Soledad. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XLII, p. 10. A. D. 1791/59. Virginia R. de Serna. 5 votos.

Vol. XLIV, p. 35. A. D. 3046/60. Julián Ávila de los Reyes. Unanimidad de 4 votos.

### 43

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 49**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 214**

## ARRENDAMIENTO, FIADOR EN EL

Si el fiador se obliga mancomunadamente con el arrendatario, en cuanto a la obligación principal, sus obligaciones continúan vivas, aun después de concluido el término forzoso para la duración del contrato, por haberse constituido como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

Quinta Época:

Tomo XXIX, p. 1827. Ojeda Arcadio.

Tomo XLIV, p. 1702. Aguilar J. Gustavo.

Tomo XLIV, p. 5024. Carrillo Julián. Tomo XLVIII, p. 1001. Edificio Riaño.

Tomo XLVIII, p. 1199. Peral José.

### 44

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 216.**

**Nota: Esta tesis corresponde al periodo 1985-1988.**

## ARRENDAMIENTO. LA FIJACIÓN DEL PRECIO EN DÓLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIERTO Y DETERMINADO

Si en un contrato de arrendamiento se pacta el precio en dólares americanos debe considerarse que esa suma de dinero resulta cierta y determinada, ya que por un lado bien puede estimarse como verdadera y auténtica, y por otro es dable afirmar que se conoce e identifica, ya que en esa hipótesis la suma que como renta se conviene se designa en dólares, pero no de los del curso corriente en Canadá ni en Cuba, sino precisamente de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, los que aparte de todo, ostentan una paridad singular frente a sus demás congéneres usados en cada uno de los países que integran la “Comunidad Internacional” y concretamente, muestran una actitud de constante fluctuación ante el peso mexicano. Por consiguiente, de conformidad con lo establecido por los artículos 2398 y 2399 del Código Civil en relación con los artículos 8º y 9º de la Ley Monetaria sí es posible legalmente celebrar ese tipo de contratos.

Amparo directo 6519/85, Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A., 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A., 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V., 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

### 45

**Esta tesis apareció publicada, con el Número 2, en el Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, p. 4.**

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 51**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 217**

## ARRENDAMIENTO. LA MODIFICACIÓN EN EL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACIÓN DEL CONTRATO

La novación existe cuando las partes alteran sustancialmente el contrato, sustituyendo una obligación nueva a la antigua; y la modificación en el precio del arrendamiento no es una alteración sustancial del mismo.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XV, p. 44. A. D. 5536/57. Plutarco Sánchez Herrera. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIV, p. 28. A. D. 5993/59. José Amiones Martínez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. L, p. 59. A. D. 2594/49. Ángel E. González. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII, p. 61. A. D. 3042/60. Antonio Martínez Cuétara. 5 votos.

Vol. LXI, p. 60. A. D. 2395/60. Natalia Barreto de Calderón. 5 votos.

## 46

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 55**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 221**

### ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y DE PAGO DE RENTAS, NO SON CONTRARIAS

No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.

Quinta Época:

Tomo LXV, p. 57. Enriqueta Lazo.

Tomo LXXXVII, p. 2780. Carlos Blanco.

Tomo CXXIX, p. 35. A. D. 5583/55. Maderas Negrete, S. A.

Tomo XXX, p. 215. A. D. 1118/56. Gonzalo Rodríguez Leus.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. II, p. 17. A. D. 4186/54. Lilia López de Zybin. 5 votos.

## 47

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 56**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 222**

### ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS

Las acciones de rescisión y terminación del contrato no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar

que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. I, p. 90. A. D. 6162/56. Hernando Ancona. 5 votos.

Vol. XVII, p. 103. A. D. 6914/57. Rodolfo Chanona. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV, p. 109. A. D. 4836/59. Francisco Hernández Reyes. 5 votos.

Vol. LXII, p. 55. A. D. 4458/61. José Rubio Acero. 5 votos.

Vol. LXV, p. 31. A. D. 6186/61. Adrián Sandoval Alonso. Unanimidad de 4 votos.

## 48

I. 2o. C.9.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 33, septiembre de 1990, p. 104.**

### *Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito*

#### ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO

Conforme a lo establecido en el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, la renta debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario, lo que significa que en primer lugar debe estarse a lo pactado; esto es al lugar convenido; pero en este caso puede suceder que simplemente y en forma general se convenga como lugar de pago el domicilio del arrendador sin que se precise la calle y número, colonia o datos del predio o inmueble correspondiente al referido domicilio del arrendador. En este supuesto, aun cuando en el contrato los datos del domicilio sean así de abstractos, si durante el procedimiento queda demostrado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador, debe establecerse que prevalece lo pactado y la renta debe pagarse en ese domicilio, y si no lo hace así, incurre en mora.

Amparo directo 125/88. María Antonieta Almaguer. 31 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1972/89. Luis Navarrete Rodríguez. 30 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Víctor Urquieta Jiménez.

Amparo directo 4437/89. Rosa María Miranda. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. y Mayor Gutiérrez. Secretario: José Vicente Peredo.

Amparo directo 4512/89. Luis Alonso de la Rosa Cedillos. 30 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

Amparo directo 2572/90. Raúl Pérez Gómez. 13 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Gonzalo Hernández Cervantes.

## 49

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 58**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 224**

### ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS

Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, si no hay constancia del cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, p. 65. A. D. 2094/57. María Teresa Saens Asúnsolo. 5 votos.

Vol. XV, p. 67. A. D. 3617/57. María Núñez de Quintana. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII, p. 24. A. D. 1583/58. Matilde Burgos Maza. 5 votos.

Vol. XXXII, p. 99. A. D. 5653/58. César Navari. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, p. 80. A. D. 362/59. Isabel del Castillo León. 5 votos.

## 50

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 60**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 226**

### ARRENDAMIENTO. MORA EN CASO DE CAMBIO DE PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO

El nuevo dueño del predio arrendado está obligado a notificar al arrendatario el cambio de propiedad, en términos del artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal, sin lo cual el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; y al arrendador subrogado, por tanto, no corresponde, frente al inquilino a quien no se ha notificado, la titularidad de las acciones de desahucio y de rescisión del contrato de arrendamiento; y si el arrendatario paga las rentas al arrendador primitivo, queda liberado de la obligación correlativa.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIV, p. 55. A. D. 7/57. Lázaro Chapiro Axelarod. 5 votos.

Vol. XXI, p. 34. A. D. 4590/58. Sucesión de Cipriano Aguilar Arias. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII, p. 35. A. D. 4549/58. Arcadio R. Flores. 5 votos.

Vol. XXXV, p. 9. A. D. 3728/59. Compañía Ferretera Industrial, S. A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII, p. 82. A. D. 3726/58. Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos.

## 51

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 61**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 227**

### ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES

El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito Federal, ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quién o a quiénes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte, con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que, desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aun cuando no exista testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXIX, p. 41. A. D. 397/59. María del Carmen Caso. 5 votos.

Vol. XXXI, p. 21. A. D. 7251/58. Etel R. vda. de Shaderman. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, p. 27. A. D. 4552/59. Bernardino Menabrito. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, p. 104. A. D. 3921/59. Francisco Gallina M. 5 votos.

Vol. XLII, p. 119. A. D. 3205/59. Elisa Velasco vda. de Orozco. 5 votos.

**3a. 15/89.**

**Esta tesis apareció con el número 32 en la Gaceta 19-21, jul-sep 1989, p. 85, renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

**ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN. LA JURISPRUDENCIA QUE ESTABLECE QUE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DEBE EJERCERSE CUANDO TODAVÍA ESTÁ EN VIGOR ES INAPLICABLE PARA EL ESTADO DE PUEBLA (REFORMA AL ARTÍCULO 2324 DEL CÓDIGO CIVIL DE ESTE ESTADO VIGENTE A PARTIR DEL 10 DE AGOSTO DE 1985)**

Para determinar la procedencia y la forma en que debe ejercerse el derecho de prórroga al contrato de arrendamiento para habitación que, en su caso, se conceda al arrendatario, debe atenderse a lo dispuesto en el Código Civil de cada uno de los estados de la República mexicana; de manera tal que el criterio aplicable en tal hipótesis para un estado puede no resultar serlo para otra entidad federativa, si los códigos civiles relativos no concuerdan en lo que dispongan al respecto. Inclusive, el criterio sustentado en una tesis de acuerdo con la ley civil de un Estado puede ser aplicable en determinada época y dejar de serlo para el propio Estado en otra, en virtud de reformas que el legislador local efectúe a las disposiciones legales relativas. Tal es el caso de la jurisprudencia publicada en el Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, p. 165 que señala: “ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse” que es inaplicable a las actuales disposiciones del Código Civil del Estado de Puebla, pues el artículo 2324, que estuvo vigente hasta el nueve de agosto de mil novecientos ochenta y cinco en que se publicó la reforma a este numeral que entró en vigor al día siguiente de su publicación, establecía que la prórroga debía solicitarse dentro de los sesenta días anteriores al vencimiento del contrato, mediante la manifestación relativa del arrendatario en jurisdicción voluntaria o ante notario, de lo cual se deriva que la tesis de esta Suprema Corte era aplicable para los arrendamientos para habitación cuando estaba en vigor tal disposición, pero dejó de serlo cuando el artículo en comento fue reformado para establecer que bastará para que se produzca la prórroga del contrato de arrendamiento, el que el arrendatario satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 2321 y 2322 del propio ordenamiento.

Contradicción de tesis 6/89. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito. 11 de agosto 1989. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón e Ignacio Magaña Cárdenas. Ausente: Jorge Carpizo Mac Gregor.

53

**3a. 16/89.**

**Esta tesis apareció con el número 33 en la Gaceta 19-21 jul-sep 1989, p. 86, renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN. LA PRÓRROGA DEL °CONTRATO NO ES OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO (CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO)

La prórroga del contrato de arrendamiento para habitación que establece el artículo 2324 del Código Civil del Estado de Puebla como un derecho para el arrendatario no implica obligación alguna para el mismo a dicha prórroga, pues ésta operará automáticamente por la permanencia del arrendatario en el inmueble arrendado, que presupone su voluntad en tal sentido, aunado al hecho de que se satisfagan los requisitos establecidos en el artículo 2321 del propio ordenamiento, de manera tal que si el arrendatario no desea tal prórroga puede, al término del contrato, entregar el inmueble al arrendador, de donde se sigue que la prórroga automática no trae consigo obligación alguna para el arrendatario de que la misma se produzca, ni mucho menos puede causarle algún perjuicio en tanto queda a su exclusiva voluntad el continuar en el uso y goce del inmueble y, por tanto, el hacer uso del derecho que le otorga la ley.

Contradicción de tesis 6189. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito. 11 de agosto de 1989. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión de ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón e Ignacio Magaña Cárdenas. Ausente: Jorge Carpizo Mac Gregor.

54

**3a. 17/89.**

**Esta tesis apareció con el número 34 en la Gaceta 19-21 jul-sep 1989, p. 87, renumerada por concordancias publicadas en la Gaceta 33, de septiembre de 1990.**

## ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN. LA PRÓRROGA DEL CONTRATO OPERA AUTOMÁTICAMENTE EN EL ESTADO DE PUEBLA. (CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO)

De conformidad con los artículos 2321 y 2327 del ordenamiento citado, en los contratos de arrendamiento en los que el bien materia del mismo se destine a habitación, el arrendatario tendrá el derecho irrenunciable a que se le prorrogue hasta por tres años si cumple con los requisitos establecidos en el primero de dichos preceptos. Ahora bien, el artículo 2324 que establece la forma en que se produce esta prórroga, fue reformado mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, el nueve de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, en vigor a partir del día siguiente a su publicación, para suprimir el requisito de que el arrendatario manifieste al arrendador, en jurisdicción voluntaria o ante notario, su deseo de que el contrato se prorrogue y establecer que bastará para que tal prórroga se produzca el que el arrendatario satisfaga los requisitos señalados en el artículo 2321. Por tal motivo, desde el diez de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, en el estado de Puebla, la prórroga de los contratos de arrendamiento para habitación opera automáticamente sin que sea necesario aviso o solicitud expresa del arrendatario en tal sentido, bastando tan sólo el que éste satisfaga los requisitos legales, aunado al hecho de su permanencia en el inmueble arrendado que presupone su voluntad de que el contrato se prorrogue.

Contradicción de tesis 6/89. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito. 11 de agosto de 1989. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión de ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón e Ignacio Magaña Cárdenas. Ausente: Jorge Carpizo Mac Gregor.

### 55

#### I. 3o. C. 5.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 13-15, ene-mar 1989, p. 105.**

*Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito*

## ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ARRENDADORA. RECONOCIDA TÁCITAMENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO NO PUEDE DESCONOCERSE EN EL JUICIO BASADO EN EL.

Si al celebrarse el contrato de arrendamiento, el arrendatario no exigió que quien firmó como representante de la actora acreditara su personalidad, ésta debe

subsistir, aunque sólo sea para ese negocio exclusivamente, porque se entiende que el inquilino dio por probada la personalidad del representante de su contraparte, bien porque estuvo seguro de ella, o bien porque la aceptó así con tal de alcanzar los beneficios que de ese acto obtuvo, como son la posesión y disfrute del inmueble arrendado, ya que si es lo primero, o sea que el arrendatario conocía perfectamente que la persona que suscribió el contrato ejercía la representación que ostentaba, nada tiene que objetar, y si es lo segundo, esto es que el inquilino sólo aceptó tal representación con el fin de obtener un beneficio, entonces es el caso de aplicar el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, puesto que el arrendatario se colocó en esa situación a su propio riesgo.

Amparo directo 1648/88. Juventino Chong Yong. 23 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Ajá. Secretario: Francisco Taboada González.

Amparo directo 1378/88. María del Refugio Nieto. 8 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Ajá. Secretario: Francisco Taboada González.

Amparo directo 2068/88. Rodolfo Pérez Márquez. 11 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Amparo directo 33/89. Nathan Gutman Fermon. 2 de febrero de 1889 (sic) Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Ajá. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 303/89. Blanca Azucena Hernández Zamudio. 9 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Ajá. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

## 56

### **Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 228**

**Nota: Esta tesis corresponde al periodo 1985-1988.**

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. EL PLAZO ESTABLECIDO POR LA JURISPRUDENCIA DE ESTA TERCERA SALA PARA LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEBE COMPUTARSE POR DÍAS NATURALES

De la lectura de la jurisprudencia número 75 visible a fojas 183 de la cuarta parte del último apéndice del *Semanario Judicial de la Federación*, se desprende que el plazo establecido por este Alto Tribunal, para que el arrendador haga saber al arrendatario que se opone al uso y goce del predio arrendado, no es un término de carácter judicial, ya que es el plazo necesario para que el arrendador manifieste su voluntad, mediante la acción procedente para que se extinga el arrendamiento,

mediante el aviso de terminación del contrato, por lo que no son aplicables al cómputo de dicho término las reglas establecidas por los artículos 129 al 137 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y similares de los Códigos de Procedimientos Civiles de los demás estados de la República, para el cómputo de los términos judiciales, en los que se descuentan los días inhábiles, sino las reglas establecidas en los artículos 1176 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal y semejantes de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas, en virtud de que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado es una obligación a plazo, en la inteligencia de que si el último día es feriado se correrá al primero que siga si fuera útil.

Contradicción de tesis 1/86. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito. 28 de enero de 1985. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María del Carmen Arroyo Moreno.

## 57

**Esta tesis apareció publicada, con el Número 3, en el Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, p. 4.**

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 62**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 229**

## ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO

El término legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable, por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXXIV, p. 39. A. D. 2206/59. Héctor Elnecape. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, p. 39. A. D. 3676/58. Manuel Castellanos Rodríguez. 5 votos.

Vol. XXXVIII, p. 53. A. D. 1120/60. Serafin González Galguera. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, p. 18. A. D. 3268/60. Susana Hernández. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLII, p. 21. A. D. 7296/59. Oscar Lozoya. Unanimidad de 4 votos.

## 58

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 323**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 230**

## ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACIÓN DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el término para dar por concluidos los contratos de arrendamiento de predios rústicos o urbanos, a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, es un término renunciable por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público. De manera que cuando las partes renuncian expresamente el término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2478 del Código Civil (tratándose de predios urbanos), entonces el aviso de anticipación de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario, porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de tal plazo pierde todo sentido el aviso previo de que se habla, puesto que si se renuncia al término de referencia para desocupar y entregar cuando se trata especialmente de un predio urbano y la solución es semejante cuando lo que se renuncia es el plazo de un año que el artículo concede tratándose de predios rústicos), por ello implícitamente se renuncia al aviso de terminación que debía de darse con la anticipación señalada. Ante la renuncia del multicitado plazo, basta con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; porque, en efecto, el emplazamiento a juicio produce todas las consecuencias de la interpelación judicial; máxime si a partir de la mencionada interpelación han transcurrido, real y positivamente, no dos meses, sino un lapso mayor durante el cual el arrendatario ha tenido tiempo más que suficiente para desocupar.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vols. 151-156, p. 47. Denuncia de contradicción de tesis V. 330/79. Formulada por el ministro J. Ramón Palacios Vargas. Tesis sustentadas por el Primero y Segundo Tribunales Colegiados en materia Civil del Primer Circuito, con residencia en el Distrito Federal. 24 de agosto de 1981. Mayoría de 4 votos.

Nota: Tesis que resuelven denuncias de contradicción

Las resoluciones que dirimen conflictos de contradicción entre sentencias de Tribunales Colegiados de Circuito, constituyen jurisprudencia con un solo fallo, de acuerdo con el artículo 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XX, p. 38. A. D. 304/57. Ernestina Escalante Foglea. 5 votos.

Vol. XXXII, p. 66. A. D. 6199/58. Santos Gardina Arellano. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, p. 38. A. D. 2416/59. Yolanda Enciso Rojas. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXII, p. 46. A. D. 968/62. Julieta Landero Nava. Mayoría de 4 votos.

Vol. CI, p. 18. A. D. 3645/63. Ramón Galván. Unanimidad de 4 votos.

### 60

#### I. 2o. C. 4.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 22-24 oct-dic 1989, p. 135.**

*Segundo Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

## ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. REFORMAS DE ORDEN PÚBLICO. EL TÉRMINO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL SI ES RENUNCIABLE POR NO SER DE ORDEN PÚBLICO

Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el capítulo IV, título sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la terminación de arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 6o. del propio código sustantivo, sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero; en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, sí es legalmente renunciable porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de

orden público ni interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del capítulo IV del título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el capítulo VII de la misma parte que no es de orden público.

Amparo directo 1897/88. Lázaro León Xilotzi. 30 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Manuel Baraibar Constantino.

Amparo directo 2382/88. Rafael Moreno Paz. 30 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Manuel Baraibar Constantino.

Amparo directo 3272/88. Miguel Ángel Sánchez Fernández. 31 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastacio Martínez García.

Amparo directo 3977/88. Francisco Álvarez de Ayala. 31 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretaria: Nubia Chapital Romo.

Amparo directo 347/89. Macrina Díaz Sotelo. 14 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretaria: Nubia Chapital Romo.

## 61

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 64**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 232**

### ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL. CASO EN QUE DEBE SOBRESEERSE

Cuando el inquilino reclama la sentencia definitiva donde no obtuvo la prórroga del contrato de arrendamiento materia de la demanda o reconvencción, si dicha prórroga ya transcurrió, procede sobreseer en el juicio de garantías correspondiente con fundamento en lo dispuesto por las fracciones V y XVII del artículo 73 y III del 74 de la Ley Orgánica de los artículos 103 y 107 constitucionales, pues al haber transcurrido la prórroga solicitada sin que desocupara la localidad arrendada, es incuestionable que ya obtuvo los beneficios que pretendía con la interposición del juicio de garantías, por lo que carece de interés jurídico; además ha dejado de existir el objeto del acto reclamado, no obstante que continúa la subsistencia del mismo, lo que hace imposible que aun en el supuesto de que se dictara sentencia favorable, el amparo produjera efectos restitutorios.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. LVI, p. 9. A. D. 2366/60. Miguel Edmundo Alamoy. Mayoría de 3 votos.

Vol. XCVII, p. 64. A. D. 7951/62. Hortensia Elizondo de Soto. 5 votos.

Vol. CVIII, p. 77. A. D. 1037/65. Manuel Robles Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. CXVI, p. 26. A. D. 7983/65. Hermilo Sánchez Nava. 5 votos.

Vol. CXXXVIII, p. 39. A. D. 9715/65. María Antonieta Montaña. Unanimidad de 4 votos.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vols. 181-186. A. D. 1732/83. "Centro Óptico Dental de Mexicali", S. A. 5 votos.

## 62

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 65**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 233**

### ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Época:

Tomo LXXVII, p. 3757. Ramírez Palemón.

Tomo LXXVII, p. 94. Castiello Rafael.

Tomo LXXX, p. 1101. Espinosa Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, p. 4072. Vega Josefina.

Tomo LXXXIX, p. 2442. García vda. de Martínez Julieta.

## 63

**I. 3o. C. 3.**

**Esta tesis apareció en la Gaceta 10-12, nov-dic 1988 p. 117.**

*Tercer Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

### ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2448 C DEL CÓDIGO CIVIL.

Para que proceda la prórroga de un contrato de arrendamiento, a que alude el artículo 2448 C del Código Civil del Distrito Federal, tendrá que solicitarse por el arrendatario, en forma expresa, antes de que fenezca el contrato, pues no se da

por la simple ocupación del inmueble arrendado, y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles habitacionales y para inmuebles no habitacionales, puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato.

Amparo directo 947/87. Aurelia Santillán de Vélez. 8 de mayo de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 3417/87. Juan Ávila Rivero. 14 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 1813/88. Ramón Zorrilla Strother. 23 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Amparo directo 2073/88. Rosa Lira de Aguirre. 8 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 3203/88. Mario Hernández Pacheco. 27 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

## 64

### **Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 236**

**Nota: Esta tesis corresponde al periodo 1985-1988.**

#### ARRENDAMIENTO. RENTA CONCERTADA EN DÓLARES. ES DETERMINADA DESDE EL MOMENTO DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

Es infundado el aserto de que como el dólar varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en aquella divisa se impide conocer con precisión el monto del débito, ya que éste podría determinarse, hasta el momento de realizar el pago haciendo la conversión de la moneda extranjera a la mexicana de acuerdo con la cotización que rija en ese momento, peculiaridad que deviene en la indeterminación del precio de la renta. En efecto, si bien es cierto que el dólar sufre constantes cambios en su cotización frente a nuestra moneda, menos cierto es que la indeterminación no es inherente al contrato en sí, sino deriva de la conjugación del mismo convenio y la Ley Monetaria, al dar ésta la pauta para solventar las deudas contraídas en capital extranjero, de suerte que si el obligado se colocara en la hipótesis de pagar, no la clase de moneda pactada, sino su equivalente en moneda nacional, ubicándose así en una atmósfera extracontractual, la cuestionada indeterminación dejaría de ser afín al acuerdo de voluntades y se convertiría en consecuencia de otro factor distinto como lo sería la decisión unilateral del arrendatario, la que por demás habría de actualizarse en un

tiempo posterior al que nació la obligación y al en que se determinó el precio de la renta, o sea, después de la celebración del contrato.

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

## 65

### **Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 237**

**Nota: Esta tesis corresponde al periodo 1985-1988.**

### **ARRENDAMIENTO. RENTA PACTADA EN DÓLARES, CONSTITUYE PRECIO DETERMINADO EN EL. POR SER UNA SUMA DE DINERO**

El concepto “suma de dinero” utilizado por el legislador en el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, debe entenderse en la amplia significación que comprende toda unidad monetaria de curso legal dentro del sistema pecuniario de una Nación, de suerte que como el dólar cumple con esas características, será una especie del género dinero; pero además, si se considera que la suma que como renta llegan a establecer las partes se designa en dólares, de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, y no se trata de una suma aproximada sino de una definida en la que se precisan sus unidades, resulta inconcuso que el precio de la renta se encuentra perfectamente determinada cualitativa y cuantitativamente.

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

66

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 68**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 238**

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE

El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada “en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado”, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2483, del Código Civil del Distrito Federal.

Quinta Época:

Tomo LXXIII, p. 2711. Pérez vda. de Pérez Lucía.

Tomo LXXIII, p. 8279. May Ulfelder Ethel.

Tomo LXXIII, p. 8280. Mora Juan.

Tomo LXXIV, p. 693. Muñoz Alfonso.

Tomo LXXIV, p. 7002. Colegio de la Paz.

67

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 69**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 239**

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN POR SUBARRENDAR.  
PRUEBA PRESUNCIONAL

Para acreditar el subarriendo debe admitirse la prueba de presunciones, porque la prueba directa resulta muy difícil de obtener, ya que cuando se efectúa el subarriendo, quienes lo celebran lo ocultan al arrendador.

Quinta Época:

Tomo CXXIII, p. 207. A. D. 20/53. Granada Silvestre. Unanimidad de 4 votos.

Tomo CXXVII, p. 10. A. D. 3032/52. Camilo Hamdam. 5 votos.

Tomo CXXVII, p. 385. A. D. 2118/52. Moisés Jacobo Mechulan. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XLVIII, p. 228. A. D. 8068/59. Jesús Díaz Velarde. 5 votos.

Vol. LXII, p. 83. A. D. 1516/61. Carlos Pacheco. 5 votos.

68

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 70**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 240**

ARRENDAMIENTO. RESPONSABILIDAD  
DEL ARRENDATARIO EN CASO DE INCENDIO

La responsabilidad que impone al arrendatario el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal, debe entenderse en el sentido de que existe una presunción en contra de aquél, como consecuencia de la obligación que tiene de cuidar con diligencia la finca que tiene en arrendamiento. Por tanto, para exigir el arrendatario la responsabilidad por daños causados por incendio, basta demostrar que se produjo el incendio en la localidad arrendada y que causó la destrucción o deterioro de la cosa, sin necesidad de demostrar la culpa del arrendatario, quien para salvar su responsabilidad debe probar plenamente el hecho que justifique el caso fortuito o la fuerza mayor, y consecuentemente, que el incendio tuvo una causa que no le es imputable.

Quinta Época:

Tomo CXVII, p. 718. A. D. 5160/52. María Gutiérrez Zamora de Álvarez del Castillo. 5 votos.

Tomo CXXIX, p. 65. A. D. 4316/55. Esparza Hermanos, S. R. L. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. VII, p. 37. A. D. 3537/57. Ferretería y Tlapalería La Sirena, S. A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIX, p. 24. A. D. 2485/59. Tenería Cuauhtémoc, S. de R. L. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XCII, p. 10. A. D. 9350/63. Ezequiel G. Hernández. 5 votos.

69

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 72**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 242**

## ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO

No existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, si éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento.

Quinta Época:

Tomo VI, p. 702. Moguel Clara.

Tomo VI, p. 706. Moguel Manuel A. Tomo VI, p. 711. Moguel Clara.

Tomo VII, p. 127. León de Garay Alfonso.

Tomo IX, p. 229, Dupont Jerónimo.

70

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 73**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 243**

## ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO. ES CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO

El subarrendatario es causahabiente del arrendatario y, por tanto, aquel no puede ser considerado como persona extraña al juicio seguido en contra de éste.

Quinta Época:

Tomo LXIX, p. 5153. Saldaña Juana.

Tomo LXXIII, p. 5666. Pérez Paula y Coag.

Tomo LXXIV, p. 4588. Rosas Félix.

Tomo LXXXIV, p. 2330. Chávez Raúl.

Tomo XC, p. 2503. Álvarez González Vicente.

71

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 74**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 244**

## ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN

La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Época:

Tomo LXXXII, p. 878. Asúnsolo de Herrera Emilia. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIX, p. 47. A. D. 763/57. Constantino Díaz García. 5 votos.

Vol. XXVIII, p. 100. A. D. 2514/59. María Isabel León. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, p. 19. A. D. 1560/59. María del Refugio Olalde. 5 votos.

Vol. LXII, p. 84. A. D. 4353/61. Sofía M. vda. de Morales. 5 votos.

## 72

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 75**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 245**

### ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXIV, p. 87. A. D. 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, p. 49. A. D. 6044/58. Manuel Guerrero. 5 votos.

Vol. XXXV, p. 38. A. D. 926/59. Justo Hernández Orozco. 5 votos.

Vol. XXXVII, p. 36. A. D. 7539/59. Waldo Soberón. 5 votos.

Vol. XL, p. 76. A. D. 4276/59. David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos.

## 73

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 76**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 246**

### ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE

Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el

arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Quinta Época,

Tomo LXXII, p. 5690. Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.

Tomo LXXXIV, p. 2658. Compañía de Inmuebles Trinidad, S. A.

Tomo LXXXVI, p. 685. Compañía de Inmuebles Trinidad, S. A.

Tomo LXXXIX, p. 1157. Ruiz Rivera Manuel.

Tomo LXXXIX, p. 2442. García vda. de Martínez Julieta.

## 74

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 77**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 247**

### ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL. NOTIFICACIÓN

La voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por no tratarse de la notificación de la demanda que no se formula aún, se notifica legalmente de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que se estatuye que de no encontrarse al interesado, su representante o procurador en la casa designada, se le deja cédula con la persona que se encuentre, ya sea pariente, doméstica o que viva en dicha casa.

Quinta Época:

Tomo CXXIX, p. 228. A. D. 2324/55. Albina Villanueva vda. de Montoya. 5 votos.

Tomo CXXIX, p. 257. A. D. 38/56. Clemente Ocaña Guzmán. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XL, p. 73. A. D. 7686/59. Papelería Lagunera, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV, p. 10. A. D. 5658/60. Hilario Meléndez Fernández. 5 votos.

Vol. XC, p. 93. A. D. 5742/63. Transportes Estrella Blanca, S. A. de C. V. 5 votos.

75

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 78**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 248**

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN  
DEL, PARA OCUPAR EL DUEÑO LA FINCA

De acuerdo con el inciso b) del artículo 4º del decreto número 89 sobre protección al inquilino, vigente en el Estado de Guanajuato, en relación con el 5º del propio ordenamiento, no se requiere que el arrendador justifique la necesidad de ocupar la casa para pedir la terminación del contrato de arrendamiento, sino que basta simplemente que lo afirme, ya que precisamente por ello el mencionado artículo 5º establece la exigencia de la fianza, equivalente al monto de una anualidad de la renta, para garantía del inquilino, en caso que aquél falsamente invoque la causal para obtener la terminación, y, lograda, no habite la casa.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIX, p. 37. A. D. 1426/58. Marcelino Prieto Pérez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXV, p. 91. A. D. 6806/58. Luis G. Durán. 5 votos.

Vol. LII, p. 66. A. D. 5222/60. Bertha T. de Guerrero. 5 votos.

Vol. LIII, p. 2Q. A. D. 6457/60. Manuel Pérez Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXVIII, p. 13. A. D. 7102/61. Federico Pérez Marroquín. 5 votos.

76

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 79**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 255**

ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. CONTRATO DE

La asociación en participación es un contrato celebrado entre dos o más individuos o entidades por tiempo determinado o indeterminado, para llevar a cabo uno o varios negocios a nombre propio del socio gerente, que hace suyos los aportes de los participantes, a quienes tiene obligación de rendir cuentas de su

derecho de crédito, y entregarles lo que les corresponda; y los terceros que contratan con este socio, no tienen ninguna acción jurídica en contra de los participantes.

Quinta Época:

Tomo XXXI, p. 770. Machín Francisco.

Tomo XLVIII, p. 660. Tafoya Amalia.

Tomo LII, p. 521. González William José.

Tomo LV, p. 2705. López Longinos.

Tomo LIX, p. 591. Salineros del Sureste, A. en P.

77

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 84**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 345**

#### CAUSAHABIENTES

Los causahabientes quedan sometidos a las obligaciones contraídas por sus causantes.

Quinta Época:

Tomo XIV, p. 584. Acosta Ignacio.

Tomo XVI, p. 1112. "Caja de Préstamos".

Tomo XVI, p. 1161. Circuito Olimpia, S. A.

Tomo XIX. Ságayo Zenón, del 7 de agosto de 1930. (Archivada).

Tomo XXX, p. 127. Gómez Luis.

78

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 85**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 346**

#### CAUSAHABIENTES

El adquirente de un inmueble que reporta un embargo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es causahabiente, a título particular, de la persona contra quien se decretó el secuestro, y como tal, está sujeto a las resultas del juicio.

Quinta Época:

- Tomo LXX, p. 3630. Rubio Pérez Elvira.  
Tomo LXXVI, p. 1536. Yáñez de Torres Ignacio.  
Tomo LXXIX, p. 3685. Zapata Teódulo.  
Tomo LXXXVII, p. 1175. Gutiérrez Mauro.  
Tomo XCV, p. 1819. Rossainz Rebeca.

79

**P./J.12/93.**

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 71, noviembre de 1993, p. 10.**

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA  
COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL.  
SU EXPEDICIÓN POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
EN EJERCICIO DE FACULTADES EXTRAORDINARIAS  
ES CONSTITUCIONAL

La expedición por el Presidente de la República, en uso de facultades extraordinarias otorgadas por el Congreso de la Unión, del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal, no vulnera el principio de división de poderes, pues según ha interpretado esta Suprema Corte, la prohibición contenida en el texto original del artículo 49 entonces vigente, de que se reunieran dos o más poderes en una sola persona o corporación, impedía que uno fuera absorbido orgánicamente por el otro y desapareciera de la estructura del poder, pero no que el Congreso de la Unión transfiriera al Ejecutivo Federal ciertas facultades legislativas como un acto de colaboración entre dos poderes dirigido a salvaguardar la marcha normal y regular de la vida en sociedad; fue hasta el año de mil novecientos treinta y ocho en que se adicionó un párrafo final a dicho precepto, cuando se tornó ilegítima esta práctica inveterada surgida en el siglo pasado, porque el Constituyente dispuso que no podrían delegarse en el Ejecutivo Federal facultades para legislar en casos distintos del de suspensión de garantías individuales, al cual se agregó en el año de mil novecientos cincuenta y uno el relativo al artículo 131 de la misma Ley Suprema.

Amparo en revisión 6967/87. Claudio Ignacio Andrade Torres. 2 de junio 1988. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Francisco H. Pavón Vasconcelos. Secretaria: María Eugenia Martínez Cardiel.

Amparo directo en revisión 390/89. Jesús Lazcano Ramos. 12 de septiembre de 1990. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Luis Rodríguez Santillán.

Amparo directo en revisión 2540/90. Graciela Limón de Torres. 23 de enero de 1991. Unanimidad de dieciocho votos. Ponente: Ulises Schmill Ordóñez. Secretaria: Martha Moyao Núñez.

Amparo directo en revisión 3887/90. Martha Guadalupe Ávalos viuda de Rocha. 19 de junio de 1991. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Adriana Campuzano de Ortiz.

Amparo directo en revisión 713/92. Tonatiúh Rodríguez Vega. 9 de septiembre de 1993. Unanimidad de veinte votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Adriana Campuzano de Ortiz.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el jueves cuatro de noviembre en curso por unanimidad de diecisiete votos de los señores ministros. Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, José Trinidad Lanz Cárdenas, Miguel Montes García, Noé Castañón León, Felipe López Contreras, Luis Fernández Doblado, José Antonio Llanos Duarte, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Mariano Azuela Güitrón y Juan Díaz Romero: aprobó, con el número 12/1993, la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla. Ausentes: Carlos García Vázquez, Ignacio Magaña Cárdenas y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. México, Distrito Federal, a ocho de noviembre de mil novecientos noventa y tres.

## 80

### 3a./J.40/93.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 72, diciembre de 1993, p. 46.**

### COMODATO. CORRESPONDE AL ACTOR DEMOSTRAR SU EXISTENCIA Y NO DEDUCIRLA EL JUZGADOR, POR EXCLUSIÓN, DEL EXAMEN DE OTRAS SITUACIONES JURÍDICAS QUE NO DEMOSTRÓ EL DEMANDADO

De conformidad con los principios dispositivo y de igualdad procesal que rigen en el proceso civil, la carga de la prueba incumbe a quien invoca a su favor una relación de derecho o una determinada situación jurídica. Por tanto, si se demanda la terminación de un contrato, su celebración debe probarla la parte actora, ya que además de que se trata de un hecho afirmativo que invoca el demandante, se traduce en un elemento constitutivo de la acción, pues constituye la causa eficiente de pedir. De lo cual se concluye que no es jurídico tener por demostrada la existencia de dicha relación contractual, por exclusión, del análisis de todos los elementos de prueba aportados por el demandado, a fin de demostrar determinadas situaciones jurídicas opuestas en vía de excepción, porque ello implicaría revertir la carga de

la prueba en el demandado, sobre aspectos que por su propia naturaleza corresponde demostrar al actor.

Contradicción de tesis 19/93. Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de noviembre de 1993. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Daniel Patiño Pereznegrón.

Tesis jurisprudencial 40/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de quince de noviembre de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.

## 81

### I. 10. C.J/4.

Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 68, agosto de 1993, p. 39.

*Primer Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

### COMODATO. CORRESPONDE AL ACTOR DEMOSTRAR SU CELEBRACIÓN Y NO TENERLO POR ACREDITADO MEDIANTE LA EXCLUSIÓN DE OTROS ACTOS JURÍDICOS

El ejercicio de la acción supone la existencia de un derecho, que sólo podrá ser tutelado por el órgano jurisdiccional si ante él queda demostrado. Con esta base se observa que conforme al artículo 2497 del Código Civil para el Distrito Federal, el actor en un juicio de terminación de contrato de comodato necesariamente debe acreditar: a) Haber transmitido el uso de una cosa no fungible; b) Que se haya verificado en forma gratuita; y, c) Que el demandado se obligó a restituirla individualmente. Si tales elementos no se comprueban por cualquier medio, la acción debe declararse improcedente, ya que, además de ser de orden público el cumplimiento de los requisitos exigidos para su ejercicio, el juez debe analizarlos aun de oficio, y, solamente si éstos se acreditan, habrá de considerar entonces las excepciones que se hubieran opuesto, dado que éstas sólo tienden a destruir o debilitar la acción. Considerarlo de otro modo significaría desplazar la carga probatoria al demandado, y relevar de ello al actor en lo que hace a su acción; es decir, a que por exclusión de cualquiera otra relación jurídica entre las partes, se tuviera por demostrado un contrato de comodato, respecto del que no se tienen mayores datos, lo que contravendría la regla contenida en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Amparo directo 1171/91. Vicente Carranza Vázquez. 7 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 5227/91. Hilda Tecocoatzi López. 8 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Amparo directo 3859/92. Juana Casarrubias Valle. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretaria: María de Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 4538/92. Darío Ruvalcaba del Ángel. 13 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Ma. Elena Vargas Bravo.

Amparo directo 2110/93. Victoria Eustaquio Álvares. 28 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario: J. Jesús Pérez Grimaldi.

## 82

### I. 3o. C. 15.

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 47, noviembre de 1991, p. 68.**

#### *Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito*

#### COMODATO. QUEDA PROBADO CON ADMITIR QUE SE VIVE EN UN INMUEBLE GRATUITAMENTE

Si se negó la existencia de un pacto arrendaticio pero se aceptó vivir en forma gratuita en un inmueble, es de inferirse válidamente que sí se acreditó la existencia de un contrato de comodato entre la actora y la demandada; para lo cual es irrelevante que no se demostraran las condiciones y elementos de dicho acto jurídico, habida cuenta de que basta con que las partes contendientes hubieran estado de acuerdo en que la propietaria del inmueble le concedió a la demandada el uso gratuito de una cosa no fungible, como evidentemente lo es el inmueble aludido, con la obligación implícita de restituirlo individualmente, para que el Código Civil en sus artículos 2497 al 2515, supla la voluntad de las partes en cuanto a las particularidades de su celebración.

Amparo directo 1106/83. María de la Paz Domínguez, por sí y como Albacea de la Sucesión de Félix Domínguez Espinoza. 29 de septiembre de 1983. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Julio Robles Méndez.

Amparo directo 1053/84. Luis Batalla Hernández. 4 de julio de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla.

Amparo directo 3253/88. Agustín Martínez Castillo. 17 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 441/91. Petra García González viuda de Fernández, su sucesión. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 741/91. María Martha Manzo Rivera. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

## 83

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 90**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 427**

## COMPRAVENTA

Este contrato se perfecciona con 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 civil 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 comprobar que la ha satisfecho debidamente.

Quinta Época:

Tomo XVIII, p. 532. Donnadieu Emilio y Coags.

Tomo XXII, p. 415. Martínez vda. de Barraza Teodora.

Tomo XXV, p. 92. Parra Ventura.

Tomo XXVI, p. 154. Mora vda. de Sosa Victoria.

Tomo XXVI, p. 1672. Lezama Esteban, Suc. de.

## 84

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 91**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 428**

## COMPRAVENTA A PLAZO, TITULADA PROMESA DE VENTA

Son verdaderas ventas a plazo, aun cuando se les tittle en el contrato de promesa de venta, aquéllas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos abonos, y en que se estipula que las contribuciones serán pagadas,

desde luego, por el comprador, y que al acabarse de pagar el precio se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato.

Quinta Época:

Tomo XXVII, p. 1909. Silva Rómulo.

Tomo XXXI, p. 2259. Colín Antonio.

Tomo XLI, p. 379. Algarín, Compañía de Terrenos, S. A.

Tomo LI, p. 79. Kondo Isuke.

Tomo LIII, p. 473. Compañía de Terrenos Mexicanos, S. A.

## 85

**I. 3o. C. 2.**

**Esta tesis apareció en la Gaceta 2-6 julio de 1988, p. 100.**

*Tercer Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito.*

### COMPRAVENTA A PLAZOS, MORA EN EL CONTRATO DE. INAPLICABILIDAD OFICIOSA DEL ARTÍCULO 29 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Si bien es cierto que las disposiciones de esa Ley Federal son de orden público e interés social y aun cuando la conducta de los deudores encuadre dentro de los supuestos del artículo 29 de ese ordenamiento legal, eso no autoriza su aplicación oficiosa por parte del órgano jurisdiccional, dado que el artículo 260 párrafos segundo y tercero del Código Adjetivo Civil establece como una carga para el demandado la de oponer las excepciones que tenga a su favor precisamente al contestar la demanda, pero nunca después, a menos de que se trate de una excepción superveniente, por lo que si no se opuso como excepción el beneficio que otorga el citado precepto, no generaba una obligación hacia el juzgador de estudiarla.

Amparo directo 2143/84. Sociedad de Ingenieros Automotrices, A. C. 4 de octubre de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Amparo directo 3406/84. Eloy Nahim Ortega Romero. 28 de febrero de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretaria: Petra Quezada Guzmán.

Amparo directo 87/86. Carolina Magaña Díaz. 20 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 151/85-bis. Leopoldo Germán González. 24 de abril de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 788/88. María Lucía Gómez de Cázares y otro. 21 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

86

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 92.**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 429**

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA

Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la Compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes.

Quinta Época:

Tomo XLIII, p. 3462. Compañía de Terrenos Mexicanos, S. A.

Tomo LI, p. 79. Kondo Isuke.

Tomo LIII, p. 473. Compañía de Terrenos Mexicanos, S. A.

Tomo LXX, p. 2828. Hernández Rodolfo.

Tomo LXXXVII, p. 342. Alfonso Ángel.

87

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 94**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común, Tesis no. 431**

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. FALTA  
DE ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO

La escritura pública ante notario exigida por la ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del contrato, ni impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación, y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura respectiva.

Quinta Época:

Tomo CXXX, p. 235. A. D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.

### Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. III, p. 78. A. D. 2162/57. María Villarreal vda. de Alcántara. 5 votos.

Vol. XIII, p. 9. A. D. 613/57. Juan Martínez Zapata. 5 votos.

Vol. XXI, p. 64. A. D. 4802/57. Carlos Villalpando Esparza. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIV, p. 52. A. D. 7805/58. Francisco Valdés Gallegos. Unanimidad de 4 votos.

## 88

### I. 5o. C.10.

Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 37, enero de 1991, p. 91.

### *Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito*

### COMPRAVENTA EN ABONOS. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, REQUISITO DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

Tratándose de obligaciones recíprocas de cumplimiento simultáneo, como acontece en el caso, en el que el pago del saldo del precio y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, deben llevarse al cabo al mismo tiempo; sólo la parte que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde; allanamiento que debe consistir en actos positivos, que revelen objetivamente la voluntad de uno de los contratantes de cumplir con lo que se vinculó, simultáneamente a la que exige de la otra parte. Consecuentemente, el comprador sólo podrá exigir el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando a su vez se encuentre en aptitud de cumplir la obligación de pago del saldo del precio a su cargo que pactó en forma simultánea, lo cual no demostró y, por tanto, la acción de cumplimiento es improcedente.

Amparo directo 4945/89. René Morales Méndez. 29 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 4530/89. Margarita Morales López. 9 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Ana Rosa Granados Guerrero.

Amparo directo 640/90. Guillermina Téllez Girón. 6 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: José Vicente Peredo.

Amparo directo 4765/90. Jaime, Fanny, Elena y Sima Gorodovsky Strimling. 28 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 4771/90. Carlos Pérez Sandi. 28 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

89

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 95**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 432**

COMPRAVENTA EN ABONOS. EFECTO DE LA RESCISIÓN

Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, son nulas, y la sentencia respectiva al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley.

Quinta Época:

Tomo C, p. 1061. Luis Ramón. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. VII, p. 22. A. D. 169/57. José Gutiérrez Álvarez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXI, p. 63. A. D. 7401/57. Ignacio Navarro Padilla.

Vol. XLV, p. 14. A. D. 485/59. Cooperativa de Autotransportes Díaz Ordaz, S. C. L. 5 votos.

Vol. XC, p. 44. A. D. 6943/60. Técnica Automotriz, S. A. 5 votos.

90

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 97**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 433**

COMPRAVENTA, LA FORMA  
NO ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA

Al lado de los documentos constitutivos o *ad solemnitatem*, existen los declarativos o *ad probationem*, y mientras que los primeros son aquellos sin los cuales el acto jurídico que en ellos se hace constar no puede nacer y se dice que son constitutivos del acto mismo, como acontece verbigracia tratándose del acta de matrimonio, de la letra de cambio, del cheque, etcétera, en cambio, los segundos,

ciertamente sirven para la demostración del acto o contrato que contengan, pero no excluyen la prueba de ese acto o contrato por otros medios entre las partes, como sucede precisamente tratándose de la compraventa, puesto que no es en ella la forma elemento de constitución aunque puede serlo para su eficacia respecto de terceros, y tan no es la forma elemento de constitución en la compraventa, que inclusive cuando exige la ley que el contrato se otorgue en escritura pública, la ineficacia se purga, a pesar de la inobservancia de la forma, cuando voluntariamente lo cumplen los que lo celebren.

Quinta Época:

Tomo CXXX, p. 235. A. D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Vol. 20, p. 13. A. D. 3247/69. José Galindo Fragosó y Amelia Esparza de Galindo. Unanimidad de 4 votos.

Vol. 78, p. 18. A. D. 5946/73. Elías Naime Nemer. Unanimidad de 4 votos.

Vol. 88, p. 29. A. D. 4407/74. Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S. A. 5 votos.

Vol. 88, p. 29. A. D. 4406/74. Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S. A. 5 votos.

## 91

**I. 5o. C. 14.**

**Esta tesis apareció publicada por primera vez en la Gaceta 40, abril de 1991, p. 98, y por segunda ocasión apareció publicada en la Gaceta 70, octubre de 1993, p. 41, para subsanar errores en la identificación de un precedente.**

*Quinto Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

### COMPRAVENTA, MORA COMO CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEBE SER ANTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA

Si bien es verdad que conforme al artículo 259 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, uno de los efectos del emplazamiento es el de producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido en mora el obligado; sin embargo, conforme a dicha disposición, no puede admitirse que la interpelación resultante

del emplazamiento genere la existencia de una mora consumada con anterioridad a la presentación de la demanda, pues si no se demostró haber requerido de pago al obligado antes de dicha presentación tampoco la interpelación judicial derivada del emplazamiento puede servir de base para la rescisión del contrato de compraventa, ya que la mora, como causa de rescisión del contrato, sólo puede fundarse en un incumplimiento legalmente producido, por tanto, debe ser anterior y no posterior a la presentación de la demanda.

Amparo directo 3585/90. Teresa Pérez Molina. 31 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelesberger.

Amparo directo 4765/90. Jaime Gorodovsky Strimling y otras. 28 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 4711/90. Emma Martínez vda. de Allington. 28 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 1665/90. Nacional Financiera, S. N. C. 22 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 335/92. Edmond Kuri Harp. 26 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Marcia Claudia Torres Quevedo.

## 92

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 105**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 496**

### CONSTRUCCIONES, DAÑOS CAUSADOS POR LAS

La observancia de los reglamentos de construcciones, no releva al propietario de la obligación de responder por los daños, que, con su construcción, cause a terceros.

Quinta Época:

Tomo LVI, p. 29. Londres, S. C.

Tomo LXIII, p. 4339. Andrade Luis.

Tomo LXXVI, p. 315. Rink Guillermo.

Tomo LXXII, p. 3722. Compañía Fraccionadora Anáhuac, S. A.

Tomo LXXXV, p. 1913. Administración de Bienes Raíces, S. C.

**I. 4o. C. 42.**

**Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 43, julio de 1991 p. 87**

*Cuarto Tribunal Colegiado  
en Materia Civil del Primer Circuito*

**CONTRATOS EN “MACHOTES”. SU FALTA DE APROBACIÓN  
POR LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR  
O DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATOS  
DE ADHESIÓN, NO PRODUCE SU NULIDAD**

Del contenido de los artículos 6o., 8o. y 10 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con los numerales 1o., 63 y 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se desprende que los contratos de arrendamiento confeccionados en formas impresas, llamadas “de machote”, no son nulos por falta de aprobación de la Procuraduría Federal del Consumidor o de inscripción en el Registro Público de Contratos de Adhesión, por lo siguiente: el artículo 6o. del Código Civil sólo contiene el principio de irrenunciabilidad de la ley, salvo cuando se trate de derechos privados que no afecten directamente el interés público, si no se perjudican derechos de terceros. El artículo 8o. establece la regla general de que los actos que contravengan las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario, lo que debe entenderse que ocurre cuando determina algo diferente, que conduce a la prevalencia del acto. El artículo 1o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor preceptúa que las disposiciones de ese ordenamiento son de orden público, de interés social e irrenunciables. El artículo 63 establece que los contratos de adhesión que no requieran autorización de otra dependencia federal, deben ser aprobados por la procuraduría mencionada, y hecho lo anterior, inscritos en el Registro Público aludido, así como que, el uso de contratos no aprobados será sancionado por la citada procuraduría en los términos del artículo 87. El artículo 64 confiere al consumidor la acción de nulidad frente a los contratos de adhesión que no estén escritos íntegramente en idioma español y con caracteres legibles a simple vista para una persona de visión normal. Los artículos 86 y 87 de esta ley determinan que la infracción a los artículos 63 y 64 se puede sancionar con multa, clausura temporal o arresto administrativo. De lo anterior se colige que la falta de aprobación o inscripción de los formatos de contratos de adhesión antes de ser usados, no trae como consecuencia legal la nulidad de los actos en que se utilicen, por no quedar comprendida la situación en la regla general del artículo 8o. del Código Civil, sino dentro de los casos de excepción en que la ley sanciona la contravención de modo distinto manteniendo la eficacia de los actos contraventores; y esto se corrobora con el establecimiento específico de la acción de nulidad en el artículo

64 por la omisión de otros requisitos, ya que si rigiera la regla general indicada, la especial en comentario sería innecesaria.

Amparo directo 1219/90. Gilberto González Acosta. 29 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria.

Amparo directo 3089/90. Paula Abrajan de Nava. 5 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria.

Amparo directo 3804/90. Rodolfo Caballero Guerrero. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 4169/89. Fraccionadora Industrial del Norte, S. A., 25 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria.

Amparo directo 3160/91. Casalta, S. A. 20 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

## 94

### CONTRATOS, INAPLICABILIDAD DE LA TEORÍA DE LA IMPRESIÓN EN LOS.

El artículo 1625 del Código Civil del Estado de México, igual al 1796 del Código Civil del Distrito Federal, supletoriamente aplicado, siguiendo el sistema rígido de los contratos, acorde con el principio relativo a los efectos de la declaración de voluntad, dispone que aquellos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones expresamente pactadas, y además, a las consecuencias que de los mismos se deriven, según su naturaleza, conforme a la buena fe, al uso o a la ley, precepto que, en esas condiciones, no deja lugar a su interpretación a fin de aplicar la teoría de la imprevisión en razón de esa buena fe, que obviamente constituya un principio general de derecho, pues precisamente, con base en ella, el obligado debe conducirse como persona consciente de su responsabilidad en el cumplimiento cabal de sus obligaciones, “cualquiera que resulte la magnitud de su contenido, aún cuando sobrevengan acontecimientos que no se previeron o no pudieron preverse y que la modifiquen”, como lo estima don Trinidad García en su “Teoría de la Imprevisión en los contratos bajo el régimen de Derecho Civil y del Common Law” citado por el licenciado Jorge Reyes Tayabas en la obra invocada por el apoderado de la quejosa, página 181, máxime si se toma en cuenta que de acuerdo con lo estatuido en el artículo 385 del Código de Comercio, las ventas de naturaleza mercantil, como el de la especie, no se rescinden aun por causa de lesión, sin que ello impida, por otra parte, que de existir causas imprevisibles que alteren fundamentalmente la economía de un determinado grupo so-

cial, no apreciado por las partes, se modifiquen las condiciones de los contratos relativos, mediante disposiciones de carácter general.

Amparo diecto 1947/80. Hidrogenadora Nacional, S. A. 15 de octubre de 1980. 5 votos.

Informe 1980, no. 25, p. 31.

## 95

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 108**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 517**

### CONTRATOS. INTERPRETACIÓN DE LOS

La naturaleza de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas, en relación con las disposiciones legales aplicables atenta la regla de interpretación del Código Civil vigente: “si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”.

Quinta Época:

Tomo LXXI, p. 6823. A. D. 4481/40. F. A. Veerkamp. 5 votos.

Suplemento de 1956, p. 166. A. D. 3374/53. Olga Padrón de Aguilar. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. II, p. 103. A. D. 4279/55. María Carmen Huerta vda. de Ruiz. 5 votos.

Vol. XXIX, p. 52. A. D. 2348/57. María Cristina Milchorena. 5 votos.

Vol. XLII, p. 23. A. D. 5484/59. María de la Cruz Consuelo Flores de Hoyos. 5 votos.

## 96

**Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis no. 107**

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 518**

### CONTRATOS. INTERPRETACIÓN DE LOS

Para determinar la naturaleza de todo contrato, debe atenderse primeramente a la voluntad expresa de las partes, y sólo cuando ésta no se revela de una manera clara, habrá que recurrir a las reglas de interpretación.

Quinta Época:

- Tomo XIV, p. 584. Acosta Ignacio.  
Tomo XVI, p. 1207. Estrada Roque.  
Tomo XVII, p. 1388. González Eusebio.  
Tomo XVII, p. 9. Garza José María de la.  
Tomo XXIV, p. 622. Díaz Ramón.

97

**Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis no. 656**

**Nota: Esta tesis corresponde al periodo 1985-1988**

DINERO. COMPRENDE A TODA UNIDAD MONETARIA  
EN CURSO LEGAL DENTRO DEL SISTEMA  
PECUNIARIO DE UNA NACIÓN.

El concepto dinero utilizado por el legislador no debe entenderse en el sentido restringido de “moneda nacional” sino en la amplia significación que comprende toda unidad monetaria en curso legal dentro del sistema pecuniario de una nación, con calidades de metal, ley, peso, cuño, diámetro, etcétera, que le asignan a un valor definido, de suerte que si el dólar cumple con esas características, será una especie del género dinero.

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C.V. 5 votos. Séptima Época, Volúmenes 205-216, Cuarta Parte.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 5 votos. Séptima Época, Volúmenes 217-228, Cuarta Parte, p. 110.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 5 votos. Séptima Época, Volúmenes 217-288, Cuarta Parte, p. 110.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C.V. Unanimidad de 4 votos. Séptima Época, Volúmenes 217-228, Cuarta Parte, p. 110.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. Unanimidad de 4 votos. Séptima Época, Volúmenes 217-228, Cuarta Parte, p. 110.

Esta tesis apareció publicada, con el Número 9, en el Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, p. 10.

98

**Apéndice 1917-1985. Primera Parte, Pleno. Tesis no. 20**

**Apéndice 1917-1988. Primera Parte, Pleno. Tesis no. 46**