

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

---

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2487 DEL CODIGO CIVIL  
PARA EL DISTRITO FEDERAL

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO

**P R E S E N T A:**

**ISABEL ESTHER URIARTE BORNEO**

ASESOR: LIC. ROBERTO REYEZ VELÁZQUEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA

2006



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A MI MADRE:**

Por ser un ejemplo de fortaleza, entereza y sacrificio diario para salir adelante. Este logro es tuyo.

### **A MI PADRE:**

Donde te encuentres, estoy segura que ahora como antaño, también me acompañarías en este paso de mi vida.

### **A IVAN:**

Porque "afuera codo con codo somos mas que dos".

### **AL MAESTRO ROBERTO REYES VELÁZQUEZ:**

Por su amable disposición para dirigir este trabajo, pero en especial, por su enorme compromiso con la enseñanza. Maestros como Usted, enaltecen a nuestra Alma Mater.

### **A TODOS MIS MAESTRAS Y MAESTROS:**

Porque con Ustedes pude encontrar el sentido del conocimiento y el derecho.

### **A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.**

Porque en tus aulas concluí el sueño mas hermoso de mi vida.

### **A TODOS MIS FAMILIARES Y AMIGOS:**

Muchas Gracias.

# ÍNDICE

Página

**INTRODUCCIÓN** ..... III

## **CAPÍTULO 1.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

1.1 Concepto de contrato de arrendamiento ..... 1

1.2 Función económica del contrato de arrendamiento..... 3

1.3 Efectos del contrato de arrendamiento..... 5

1.4 Características..... 6

    1.4.1 Traslativo de uso..... 6

    1.4.2 Principal ..... 6

    1.4.3 Bilateral..... 7

    1.4.4 Oneroso ..... 7

    1.4.5 Consensual en oposición a real ..... 8

    1.4.6 Formal..... 8

    1.4.7 De tracto sucesivo ..... 8

    1.4.8 Conmutativo..... 9

1.5 Elementos de existencia ..... 9

    1.5.1 Consentimiento ..... 9

    1.5.2 Objeto ..... 10

1.6 Elementos de validez ..... 11

    1.6.1 Capacidad..... 12

    1.6.2 Forma ..... 15

1.7 Elementos personales ..... 17

1.8 Elementos reales ..... 17

    1.8.1 La cosa ..... 17

    1.8.2 El precio ..... 19

    1.8.3 El tiempo ..... 20

1.9 Elementos formales..... 22

1.10 Obligaciones de las partes ..... 22

    1.10.1 Del arrendador ..... 22

    1.10.2 Del arrendatario ..... 31

1.11 Especies de arrendamiento..... 40

    1.11.1 Mercantil ..... 41

    1.11.2 Administrativo ..... 41

    1.11.3 Civil ..... 41

1.12 Formas de terminación del contrato de arrendamiento ..... 42

    1.12.1 Arrendamiento por tiempo indeterminado ..... 42

    1.12.2 Otras formas de terminación ..... 43

## **CAPÍTULO 2.- LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DENTRO DEL ARRENDAMIENTO**

2.1 Concepto .....	53
2.1.1 Como opera .....	62
2.1.2 Efectos.....	65
2.2 Problemática de la regulación legal de la tácita reconducción en el arrendamiento .....	68
2.2.1 Formas de oponerse a la tácita reconducción .....	71
2.2.2 Laguna de la ley en cuanto al término para oponerse a la tácita reconducción .....	77
2.2.3 Necesidad de establecer un término para oponerse a la tácita reconducción .....	79

## **CAPÍTULO 3.- DEMOSTRACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE EXISTA UN TÉRMINO PARA LA EFICAZ OPERACIÓN DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN**

3.1 La jurisprudencia y las lagunas de la ley .....	85
3.2 La jurisprudencia en la tácita reconducción.....	91
3.3 Meta legislación de la jurisprudencia .....	101
3.4 Contradicción en los criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación .....	106
3.5 La tácita reconducción y la temporalidad de toda figura jurídica como principio general de derecho para lograr su eficacia .....	110
3.6 Necesidad de que exista un término para oponerse a la tácita reconducción como garantía de seguridad jurídica de ambos contratantes.....	112

## **CAPÍTULO 4.- PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2487 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

4.1 Nueva redacción que se propone del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal .....	116
4.2 Justificación de la reforma propuesta .....	118

<b>CONCLUSIONES</b> .....	121
---------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	125
---------------------------	-----

## INTRODUCCIÓN

Para abordar el tema de la presente investigación, comenzaremos por explicar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento inmobiliario. Posteriormente, explicaremos la cuestión relativa a la tácita reconducción y la problemática que supone y por último, se expondrá la propuesta que se incluye en el presente trabajo.

El contrato de arrendamiento inmobiliario, es el segundo de los contratos civiles de mayor uso para regular los actos jurídicos, solo antecedido por el contrato de compra-venta. En específico, el contrato de arrendamiento inmobiliario resulta de trascendental importancia en nuestro país, dada la inmensa demanda de vivienda y las escasas oportunidades de adquirir una en propiedad, lo cual impone la necesidad de pagar por el uso de una vivienda ajena. Por lo tanto, la cuestión de la vivienda en México -y en específico en el Distrito Federal-, comienza a convertirse en un problema de inseguridad social, lo que trae como consecuencia el incremento de las controversias en materia de arrendamiento y por lo tanto, genera mayor carga de trabajo para los tribunales especializados en la materia arrendaticia.

Derivado de la regulación del contrato de arrendamiento, existe una figura denominada tácita reconducción, la cual consiste en prorrogar un contrato preestablecido por efecto del consentimiento tácito para evitar la recontractación formal o escrita. En nuestro Código Civil para el Distrito Federal, la forma en que se encuentra regulada dicha Institución, representa una problemática para su aplicación fáctica, debido a que, a diferencia de su concepción tradicional, el código sustantivo contempla la operación de la tácita reconducción como una consecuencia de la presunción legal derivada del silencio del arrendador con

relación a que el arrendatario use y goce el bien objeto del contrato, después de que éste ha fenecido a la vida jurídica.

Por lo tanto, si en teoría, la tácita reconducción opera por una presunción asumida salvo prueba en contrario, pero el Código Civil para el Distrito Federal no contempla un término para que el arrendador pueda probar lo contrario a lo que la ley supone, podemos concluir que su regulación en la normativa civil, genera confusiones en su concepción y aplicación.

Por lo señalado con anterioridad, la Suprema Corte de Justicia ha fijado a través de criterio jurisprudencial, que, en virtud de que la ley es omisa en determinar el plazo durante el cual, el arrendador se puede oponer a la tácita reconducción ha considerado prudente establecer el término de diez días para hacerlo.

No obstante, dicho pronunciamiento por parte del Poder Judicial, el hecho de que so pretexto de integrar e interpretar la ley, introduzca un elemento novedoso y fundamental en la operación de un figura jurídica, ofrece suficientes elementos para analizar su actividad respecto a la División de Poderes y su intervención en la construcción del marco jurídico de nuestro país.

Dicho análisis estructural, aplicado al caso concreto de la regulación legal de la tácita reconducción, ha provocado en la sustentante la reflexión derivada de distintas hipótesis fácticas respecto a la operatividad de la tácita reconducción, en donde la conclusión nos lleva a cuestionar la actividad del Poder Judicial frente a la legislativa en donde el saldo final, es que el primero de ellos, no está facultado legalmente para asumir las deficiencias del trabajo legislativo, pero que también el hecho de no hacerlo, coloca a los gobernados en una inseguridad jurídica, que finalmente tendrá que ser dirimida por el Poder Judicial en cada caso que le sea sometido.

Aunado a lo anterior, en el presente trabajo de investigación también desarrollamos un análisis del contenido y antecedentes del criterio jurisprudencial emitido con relación al término para tener por reconducido el contrato de arrendamiento. Como resultado de ello, hemos concluido que aún cuando ha quedado demostrado que la laguna legal genera incertidumbre jurídica para los contratantes, el criterio vigente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, también es ambiguo en establecer el término fatal para considerar reconducido el contrato de arrendamiento, debido a que el plazo de diez días concedidos al arrendador, es un plazo mínimo pero no fatal, por lo que la resolución en cada caso concreto deberá ser remitido al juez de primera instancia a efecto de que resuelva con base en las circunstancias específicas.

Por lo expresado en estas líneas y por lo que a continuación se expondrá, el presente trabajo tiene como objetivo, proponer una Reforma al artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, a efecto de que éste contemple la forma y el plazo durante el cual, el arrendador se puede oponer a la tácita reconducción, para que ambos contratantes gocen de la seguridad jurídica que toda Institución de Derecho debe garantizar.



## CAPÍTULO 1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### 1.1 CONCEPTO LEGAL Y DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal establece, “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o el goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

Para uno de los clásicos del Derecho Francés, Julien Bonnecase, “el arrendamiento de cosas es un contrato, por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle”.<sup>1</sup>

Ramón Sánchez Medal, señala que el arrendamiento “es el contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.<sup>2</sup>

Ricardo Treviño García define al arrendamiento como, “un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> BONNECASE, Julien. “**Tratado Elemental de Derecho Civil**”. Vol.I. Harla. México. 1997. p. 971.

<sup>2</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. “**De los contratos civiles**”. décima octava edición. Porrúa. México.2001. p. 274.

<sup>3</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo.”**Los contratos civiles y sus generalidades**”. quinta edición. Mc.Graw Hill. México. 1995. p. 145.

De acuerdo a Rafael De Pina Vara, “el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquel cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto”.<sup>4</sup>

Como se constata de las definiciones antes expuestas, el contrato de arrendamiento en el Distrito Federal solo prevé el arrendamiento de cosas y derechos. No obstante, es importante señalar que en países como Francia y España también contemplan el arrendamiento de servicios y el contrato de obra. Nuestra legislación civil local y federal ha rechazado tal criterio desde el Código de 1870, pues se ha considerado que el hombre y su trabajo no son susceptibles de regularse a través de la institución jurídica del arrendamiento.

Con el fin de elaborar una definición propia del contrato de arrendamiento a partir del análisis de las expuestas con anterioridad, advertimos que éstas difieren principalmente en determinar la obligación que tiene el arrendador al momento de contratar.

Así; tenemos que en el Código Civil para el Distrito Federal, el arrendador se obliga a conceder; para Julien Bonnecase el arrendador tiene la obligación de transmitir; para Ramón Sánchez Medal, el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar; mientras que para Ricardo Treviño, se obliga a transferir y por último, para Rafael de Pina Vara, el arrendador se obliga a ceder.

Para emitir una opinión más precisa a este respecto, es necesario analizar el significado de los verbos que los autores utilizan para definir a la tácita reconducción.

De acuerdo al Diccionario Larousse:

- Conceder.- Dar, otorgar.

---

<sup>4</sup> PINA VARA Rafael De. “**Derecho Civil Mexicano**”. séptima edición. Porrúa. México.1996.p. 96.

- Transmitir.- Transferir, sinónimo de ceder.
- Suministrar.- Proveer a uno de alguna cosa. Sinónimo Abastecer, aprovisionar, avituallar, dotar. Equipar, proveer, surtir.
- Proporcionar.- Disponer una cosa proporcionadamente. Poner las cosas en disposición para conseguir lo que se desea. Sinónimo de suministrar.
- Transferir.- Pasar de un lugar a otro, ceder.
- Ceder.- Dar, transferir, rendirse, obedecer.<sup>5</sup>

Como se desprende del valor semántico de los verbos, la mayoría coincide en ser sinónimos del acto y acción de **ceder**.

Analizado lo anterior, nosotros consideramos que para efectos de este trabajo el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es aquel en virtud del cual una de las partes, denominada arrendador, cede el uso o goce temporal de un bien inmueble a la otra parte contratante, denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado llamado renta.

## **1.2 FUNCIÓN ECONÓMICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Rafael Rojina Villegas estima que, “el contrato de arrendamiento es considerado como el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute, es decir, su importancia reside en que permite el aprovechamiento de las cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> GARCÍA –PELAYO Y GROSS, Ramón. “**Pequeño Larousse en color**”. Moguer. Barcelona. p.523

<sup>6</sup> PINA VARA, Rafael De.Op. Cit. p.98.

Antonio de J. Lozano, señala que, “el contrato de arrendamiento es tan necesario y universal como el de compraventa, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas”.<sup>7</sup>

Al respecto, nosotros coincidimos plenamente, pero además agregamos que dado que en nuestro país el problema de la habitación se ha convertido en un problema social y político, provocado por la desigualdad entre la explosión demográfica y el espacio territorial reducido, provocado a su vez, un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda. De ahí que su reglamentación se ha apartado de los principios generales que regulan otros contratos civiles, ya que, los preceptos jurídicos que lo regulan contienen una serie de restricciones a la libertad contractual. Con relación a esto, Joel Chirino Castillo señala al respecto, “celebrar un contrato de arrendamiento en la actualidad ya no constituye una convención de orden privado, sino de orden público al generarse un status político en el arrendatario, por efecto del contrato. Desde el momento en que el arrendatario suscribe el contrato queda protegido por normas de orden público y principios de orden político”.<sup>8</sup>

Prueba de la importancia que se le ha dado a este contrato, es el hecho de que en el Distrito Federal se han creado tribunales especializados para conocer de las controversias arrendaticias.

Por otra parte, la demanda de vivienda tiene una relación directa con el precio de la pensión rentística, que a su vez es desproporcional a las posibilidades económicas de los arrendatarios, lo cual, provoca que la problemática arrendaticia rebase los alcances legales y se convierta en una verdadera preocupación económica y social en el Distrito Federal.

---

<sup>7</sup> LOZANO Antonio de J. citado por SÁNCHEZ-CORDERO DÁVILA, Jorge A. Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano**. Porrúa. México. 1998. p. 263.

<sup>8</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. “**Derecho Civil III. Contratos Civiles**”. Segunda edición. Porrúa. México. 1996. p. 85.

También es importante mencionar que, a diferencia de la legislación mexicana la ley española de arrendamientos urbanos, con el fin de lograr un equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles destinados a la habitación que se refleje en el precio de la renta, obliga al alquiler de las viviendas deshabitadas, susceptibles de ser habitadas. De esta manera, se promueve un equilibrio en la sociedad con relación al disfrute de la riqueza.

Por el contrario, en nuestro país se ha permitido el incremento de la renta, por encima del incremento anual al salario mínimo. Mientras que éste aumenta anualmente de un 2 a un 3%, la pensión rentística puede aumentar hasta en un 10% cada año. Ello trae consigo un grave perjuicio al poder adquisitivo de los arrendatarios, quienes al no poder acceder a una vivienda propia por los elevados costos del financiamiento, tienen la necesidad de pagar un alto precio por la renta de un lugar ajeno donde vivir.

### **1.3 EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Este punto tiene por objeto determinar la naturaleza jurídica de la obligación derivada del contrato de arrendamiento para el arrendatario. Por lo tanto, es conveniente señalar que para la doctrina existen derechos personales que son aquellos oponibles al deudor, en tanto que los derechos reales son aquellos oponibles a todo el mundo para no violar el derecho. En tal virtud, el contrato de arrendamiento genera derechos personales con relación al arrendatario por las siguientes consideraciones:

- Oponibilidad del derecho del arrendatario, la cual solo se refiere solo a un tercero, el adquirente de la cosa arrendada.
- Con la excepción de la entrega, el uso garantizado de la cosa y el pago de la renta, las demás obligaciones previstas por el legislador pueden modificarse por voluntad de las partes.

- Además, el arrendador tiene la obligación de entregar y conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido o natural de la cosa y de garantizar ese uso al arrendatario, por lo que si ésta se pierde por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento, el arrendatario no está obligado a partir de ese momento, a pagar la renta.

## **1.4 CARACTERÍSTICAS**

Con el objetivo de profundizar en el estudio de una figura contractual y tener claro la esencia de la misma, es necesario hacer un análisis detallado de sus características jurídicas.

### **1.4.1 TRASLATIVO DE USO**

El uso es el goce de una cosa ajena. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento en contraposición con el contrato de uso y el de habitación es la forma principal de transferir el uso en el mundo. El objetivo principal del contrato de arrendamiento es la transferencia temporal del uso o goce de una cosa, pues si el goce se otorga de manera permanente se perdería la esencia del arrendamiento. De ahí, que de las cuestiones establecidas por el Código Civil para el Distrito Federal en contravención con la autonomía de la voluntad de las partes, se encuentra la imposición de un término para la duración del contrato. Si no se transmite el uso temporal, simplemente no hay arrendamiento.

### **1.4.2 PRINCIPAL**

Un contrato principal “es aquél que para su validez y cumplimiento, le basta con su sola existencia, y no requiere de un acto *adlátere* que lo refuerce, pero de existir ese acto *adlátere*, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal”. El contrato accesorio “es el que tiene vida y existe en la razón y medida que sirve para garantizar el cumplimiento de una deuda en un derecho de

crédito convencional o indemnizatorio. Por ello su razón de ser y existir va en función y medida de la vida de esa obligación.”<sup>9</sup>

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro para su nacimiento o existencia y porque tiene su propia finalidad y función jurídica.

### **1.4.3 BILATERAL**

Los artículos 1835 y 1836 del Código Civil para el Distrito Federal, estipulan que los contratos unilaterales, son aquéllos en los que una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada. Es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento es bilateral porque establece obligaciones recíprocas entre ambas partes. La principal obligación del arrendador es conceder el uso o goce de la cosa objeto del contrato, y por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado llamado renta.

### **1.4.4 ONEROSO**

De acuerdo al artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal un contrato civil es oneroso cuando “se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, cuando el provecho es solamente de una de las partes”.

El contrato de arrendamiento es oneroso en virtud de que las cargas y provechos son para ambos contratantes. El provecho que recibe el arrendador resulta cuando el arrendatario le paga un precio cierto y determinado, pero a su vez, le reporta el gravamen de conceder el uso o goce del bien arrendado. A la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa,

---

<sup>9</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. “**Derecho de las Obligaciones**”. Décima edición. Porrúa. 1997. p. 234.

reporta la carga de pagar un precio cierto y determinado.

#### **1.4.5 CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A REAL**

Para Rafael Rojina Villegas un contrato es consensual en oposición a real, en virtud de que “no necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo”.<sup>10</sup>

Entonces tenemos que el arrendamiento es un contrato consensual en oposición a real, toda vez que, para que se perfeccione, es suficiente el consentimiento de las partes. Dicho consentimiento debe estipularse por escrito.

#### **1.4.6 FORMAL**

El arrendamiento es un contrato de naturaleza formal, en virtud de que de conformidad con el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, debe otorgarse por escrito. Pues de no hacerlo así, la falta será imputable al arrendador. Es decir, la carga de la prueba con relación a la celebración del contrato de arrendamiento le corresponderá al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquélla.

#### **1.4.7 DE TRACTO SUCESIVO**

Por la naturaleza del contrato, el arrendamiento prolonga sus efectos a través del tiempo, razón por la cual es un contrato de tracto sucesivo a diferencia de los contratos instantáneos que se otorgan y consuman en el mismo momento.

---

<sup>10</sup> ROJINA, VILLEGAS Rafael. “**Derecho Civil Mexicano**”. décima edición. Porrúa. México. 2001. p. 229.



### **1.4.8 CONMUTATIVO**

Un contrato es conmutativo cuando “las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que le cause éste”<sup>11</sup>.

En cambio, de acuerdo al artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal, un contrato es aleatorio “cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice”.

En el caso del arrendamiento podemos establecer que se trata de un contrato conmutativo, en virtud de que las partes conocen las prestaciones que se deben otorgar desde el momento de la celebración del contrato.

## **1.5 ELEMENTOS DE EXISTENCIA**

Los elementos de existencia de un contrato, son aquéllos sin los cuales no puede producirse. De acuerdo al artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, para determinar la existencia de un contrato se requiere:

I Consentimiento

II Objeto que pueda ser materia del contrato

### **1.5.1 CONSENTIMIENTO**

El consentimiento “es el acuerdo de voluntades, que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Todo consentimiento implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés

---

<sup>11</sup> PINA VARA, Rafael De, Op. Cit. p. 154.

jurídico. El consentimiento es el *substratum* del contrato, su base misma”<sup>12</sup>.

En el arrendamiento, el consentimiento se da cuando una parte se obliga a ceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra parte, está conforme con dicha concesión, por lo que acepta pagar por ese goce un precio cierto y determinado. Si bien, el contrato de arrendamiento se perfecciona con el consentimiento de ambas partes, es necesario que conste de manera escrita. De lo contrario, es imputable al arrendador el hecho de que no exista contrato escrito y tendrá la carga de probar que efectivamente existió el acuerdo de voluntades para crear el contrato de arrendamiento.

Dentro de las estipulaciones para contratar no se requiere que las partes convengan expresamente el uso que debe darse al bien arrendado, ya que si no se pacta previamente el arrendatario deberá usar la cosa conforme a su naturaleza y destino. Al efecto, se cita lo que establece el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal:

“El arrendatario está obligado:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella”.

### **1.5.2 OBJETO**

De acuerdo al artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal, son objeto de los contratos:

“I La cosa que el obligado debe dar

---

<sup>12</sup> ROJINA, VILLEGAS Rafael. Op. Cit. p. 176.

## II El hecho de que el obligado debe hacer o no hacer”

El objeto directo del contrato de arrendamiento, consiste en crear derechos y obligaciones. El objeto indirecto es la transmisión temporal del uso o goce de una cosa. El objeto físico es la cosa dada en arrendamiento.

### **1.6 ELEMENTOS DE VALIDEZ**

En el punto anterior se analizaron los elementos que deben configurarse para que exista un contrato de arrendamiento. Ahora estudiaremos los elementos que debe reunir para ser considerado jurídicamente válido.

De acuerdo a Oswaldo Reyes Corona, significa “cualidad de un acto contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y voluntad constitutiva; legalidad en los negocios jurídicos; producción de efectos; firmeza; subsistencia; índole de lo legal en la forma y eficaz en el fondo”.<sup>13</sup>

De acuerdo con la interpretación en sentido positivo del artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, los elementos de validez de todo contrato son:

- I. La capacidad legal de las partes contratantes
- II. Ausencia de vicios en el consentimiento
- III. Objeto, motivo o fin sea lícito
- IV. Manifestación de la voluntad en la forma que la ley lo establece”

Para que el contrato de arrendamiento sea válido, requiere de los mismos elementos de validez antes señalados. Sin embargo, a continuación nos referiremos a la capacidad de los contratantes y a la forma en que éstos

---

<sup>13</sup> REYES, CORONA Oswaldo. “**Tratamiento y análisis jurídico de los contratos civiles en México**”. Tomo II. Tax. México. 2000. p. 33.

manifiestan su voluntad para contratar, por considerar que son los que presentan mayor interés. Los requisitos restantes seguirán las reglas generales previstas en la teoría de los contratos.

### **1.6.1 Capacidad**

Ernesto Gutiérrez y González define la capacidad del contratante como, “la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes, y hacerlos valer”.<sup>14</sup>

Por su parte, el artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal, las personas capaces para contratar son todas las personas no exceptuadas por la ley.

Por lo tanto, a continuación analizaremos quienes tienen capacidad para dar una cosa en arrendamiento de conformidad con la normatividad civil vigente:

El artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que los primeros que tienen capacidad para contratar son los propietarios que pueden dar en arrendamiento su propiedad, pero no son los únicos. También pueden hacerlo todas aquellas personas que posean el uso o goce y estén facultados para hacerlo. Esta facultad puede ser conferida por mandato, -como consecuencia de un contrato o de un derecho real-, o por autorización expresa de la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

Es decir, son capaces para arrendar:

- ♦ Los propietarios del bien,
- ♦ Los que tienen el uso o goce de un bien y pueden transmitirlo,
- ♦ Los que en virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de un bien ajeno y,

---

<sup>14</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto.Op. Cit. p. 396.

- ♦ Las autorizados por la ley para celebrar arrendamiento en calidad de administradores

➤ **¿Quiénes son incapaces legalmente para arrendar?**

A su vez, el Código Civil para el Distrito Federal también establece puntualmente quienes son las personas que no pueden arrendar o las restricciones que se tienen para celebrar un contrato de arrendamiento.

En este sentido, el artículo 2403 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que el copropietario de cosa indivisa no puede arrendar sin el consentimiento de los otros copropietarios.

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, no puede subarrendar la cosa arrendada en todo o en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. Si el arrendatario celebrare un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios.

Con respecto al comodatario, el artículo 2501 del Código Civil para el Distrito Federal establece que no puede, sin permiso del comodante, conceder el uso de la cosa arrendada. Es decir, no está facultado para celebrar un contrato de arrendamiento. Además de que el contrato de comodato termina, cuando el comodatario ha autorizado a un tercero servirse de la cosa sin consentimiento del comodante, de acuerdo al artículo 2512 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo que respecta al aparcerero, no está facultado para dar el objeto del contrato de aparcería en arrendamiento, pues se presupone que el personalmente debe cultivar la finca.

En los contratos de uso y habitación, el usuario y el habitante no pueden celebrar contratos de arrendamiento con los bienes objeto de los mismos, en virtud de que se trata de derechos personalísimos, según estipula el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal.

De conformidad con los artículos 1002 en relación con el artículo 2493 del Código Civil para el Distrito Federal, el usufructuario sí tiene facultades para celebrar contrato de arrendamiento, pero con la restricción de que no podrá ser de una duración mayor que la de su derecho.

Las personas que ejercen la patria potestad no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos años, de acuerdo al artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal.

El albacea de la sucesión sólo puede dar en arrendamiento hasta un año los bienes de la herencia. Para hacerlo por un plazo mayor, requiere del consentimiento de los herederos o de los legatarios. En su caso, según lo estipula el artículo 1721 del Código Civil para el Distrito Federal.

➤ **¿Quiénes tienen incapacidad legal para ser arrendatarios?**

Ahora bien, en líneas anteriores, hablamos de las personas con capacidad para celebrar contratos de arrendamiento y de las restricciones que la ley les impone en cada caso. Ahora toca el turno de mencionar quiénes no pueden recibir en arrendamiento, es decir, quienes son incapaces legalmente para ser arrendatarios.

Los tutores, de conformidad con el artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal, no pueden arrendar para sí los bienes del incapaz, así como tampoco pueden hacerlo sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. En caso de hacerlo, además de la nulidad del contrato,

será causa para que se le remueva del cargo.

Acorde con los artículos 2404 y 2405 del Código Civil para el Distrito Federal, los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en aquellos negocios en que intervengan.

Por último, los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos, tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes que con ese carácter administren.

### **1.6.2 FORMA**

De acuerdo a Ernesto Gutiérrez y González, “la forma se entiende como el o los elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social, de donde provienen los derechos subjetivos”.<sup>15</sup>

De conformidad con el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia de aquella.

El artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal estipula que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe contener las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- Ubicación del inmueble.

---

<sup>15</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p. 266.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guarda.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley”.

La fracción III del artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con los artículos 2409 y 2446 del mismo ordenamiento, estipulan la obligación de inscribir el contrato de arrendamiento de un inmueble por un plazo mayor de seis años o con anticipos de rentas por más de tres años. Lo anterior, con el objeto de que: Produzca efectos contra el tercero adquirente de ese inmueble y prevalezca sobre los arrendamientos del mismo inmueble dados por separado a otras personas por el mismo tiempo.

Por su parte, el artículo 2448-G del Código Civil para el Distrito Federal, estipula la obligación de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal, - misma que aún cuando la ley no establece cual es “ la autoridad competente”, en la práctica sabemos que es la Tesorería del Distrito Federal.

Sin embargo, la falta de inscripción no afecta la validez del contrato sino que, de acuerdo al artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos contra terceros.



## **1.7 ELEMENTOS PERSONALES**

Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, son el arrendador que da la cosa en arrendamiento y el arrendatario, quien recibe la cosa en arrendamiento.

## **1.8 ELEMENTOS REALES**

Son tres los elementos reales del arrendamiento: la cosa, el precio y el tiempo.

### **1.8.1 LA COSA, OBJETO DEL CONTRATO**

De acuerdo al artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, las cosas que pueden darse en arrendamiento están constituidas por todos los bienes muebles e inmuebles, -corporales o incorporales-, con excepción de las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

En cuanto a los bienes corporales, el Código Civil para el Distrito Federal establece dos limitaciones:

- ❖ Los bienes consumibles por el primer uso, en virtud de que el arrendamiento implica la restitución de la misma cosa y además el uso debe ser de tal naturaleza que no afecte la forma del bien.
  
- ❖ Las cosas que de acuerdo a los artículos 2404 y 2405 del Código Civil para el Distrito Federal no se pueden dar en arrendamiento respecto a ciertas personas y son: los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren. Los bienes del incapaz no pueden arrendarse al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o

colaterales. Los magistrados, los jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomarse en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. Tampoco puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Además, la cosa objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que establece el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal:

- ✓ Que exista en la naturaleza.
  
- ✓ Con características que permitan hacerla determinada o determinable en cuanto a su especie, es decir, que se especifique con exactitud cuál es la cosa que se desea forme el objeto del contrato.
  
- ✓ De acuerdo al artículo 749 del Código Civil para el Distrito Federal, se requiere que estén en el comercio. Además de los que no existen en la naturaleza, los que la ley declara irreductibles a propiedad particular, entre las que se encuentran los bienes de dominio público de la Federación, dentro de los cuales se ubican los bienes de uso común que comprenden el espacio aéreo y el mar territorial.

Cuando el contrato de arrendamiento tiene por objeto bienes que no cuentan con las características antes descritas, el contrato se torna inexistente, pues la imposibilidad jurídica de que la cosa no exista en la naturaleza, que no sea determinada o que esté fuera del comercio, origina la inexistencia. En cambio, los arrendamientos concertados que violan las prohibiciones impuestas respecto de ciertas personas o cosas están afectados de nulidad absoluta.

Por último, con relación a las cosas incorporales o derechos son todos aquellos susceptibles de rendir una ventaja económica al arrendatario,

excluyéndose los que sean estrictamente personales, pues éstos no son susceptibles de darse en arrendamiento.

Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, tampoco pueden darse en arrendamiento.

### **1.8.2 EL PRECIO**

El precio es una parte complementaria del objeto indirecto del contrato de arrendamiento. De acuerdo al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, la renta puede consistir en una suma de dinero (aún en moneda extranjera) o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada o el uso y goce de otra cosa, a efecto de llevar a cabo una especie de permuta de uso temporal de distintas cosas.

Cuando el precio es en dinero, de acuerdo con el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, es suficiente con que sea cierto y no necesariamente determinado puesto que “basta con que sea determinable al hacerse exigible, como cuando sucede que las partes no fijan una suma determinada, pero sí establecen las bases para su determinación cada mes, cuestión que sucede hoy en día con frecuencia, en los cuales se pacta una cantidad mínima cada mes que es susceptible de aumentarse mediante un porcentaje determinado sobre el volumen de ventas o de ingresos obtenidos en ese mes en el negocio comercial del inquilino establecido en el local arrendado”.<sup>16</sup>

No sucede así cuando la renta consiste en cosa distinta al dinero, como por ejemplo los frutos. La renta debe ser cierta y determinada en el momento de contratar y no determinable en el futuro, además de ser cierta. También es importante señalar que no es lo mismo un precio incierto que indeterminado. El primero, consiste en que el precio afecta su existencia misma, es decir que

---

<sup>16</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. p. 245.

depende de una probabilidad futura, como ocurre cuando éste depende de que el negocio establecido en el local arrendado tenga ingresos o utilidades y pueda participar en ellos el arrendador en un determinado porcentaje como única renta. Ejemplo de ello es el contrato de aparcería y el contrato de asociación en participación.

De igual manera, se puede establecer que la renta se ajuste con base en los indicadores económicos publicados por el Banco de México, en los salarios mínimos, o bien en moneda extranjera, lo cual se hablaría de un precio indeterminado, que variará de acuerdo a una escala cambiante. Hecho que en nuestra legislación no se encuentra prohibido.

Con relación al incremento de la renta, el segundo párrafo del artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal establece:

“En aquellos contratos en el que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual”.

### **1.8.3 EL TIEMPO**

El tiempo es un elemento esencial para el arrendamiento debido a su carácter temporal.

Como una restricción a la autonomía de las partes al contratar, el legislador estableció en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal que la duración máxima del contrato de arrendamiento es de 10 años para fincas destinadas a la habitación, y veinte para las destinadas a comercio o industria.

La exposición de motivos del Código Civil de 1928 para justificar la

fijación de la duración máxima del contrato de arrendamiento estableció: “se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro”<sup>17</sup>.

En el apartado en que se señaló la función económica y jurídica del contrato de arrendamiento, se manifestó que responde a una figura de interés público, en virtud de que la necesidad de vivienda involucra al arrendatario al rentar, y por otra parte, la concesión del uso y goce de la propiedad involucra al arrendador. Por esta situación, la legislación civil establece algunas restricciones a la voluntad de las partes. Sin embargo, es importante señalar que no obstante que el Código Civil establece un término de duración del contrato de arrendamiento, ello no exime la posibilidad de que la relación contractual siga vigente después de los plazos estipulados por la ley. Una de las maneras de prolongar el contrato sería que el arrendador otorgara al arrendatario una promesa de arrendamiento por un plazo posterior al pactado en el primer arrendamiento, pero cuando la propiedad se enajene, el adquirente no está obligado a respetar la promesa de arrendamiento.

También procedería el hecho de que el arrendador otorgue un derecho de preferencia a favor del arrendatario, con el objeto de preferirlo en igualdad de circunstancias al terminar el arrendamiento y a efecto de realizar un nuevo contrato.

Si las partes omiten estipular el plazo de duración del arrendamiento, el artículo 2478 en relación con la fracción I del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que puede darse por terminado mediante un preaviso dado con quince días de anticipación si el predio es urbano, o con un año si es rústico, y notificado por escrito por una parte a la otra.

---

<sup>17</sup> GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis. Op. Cit. p.265.

## **1.9 ELEMENTOS FORMALES**

El contrato de arrendamiento es formal, en virtud de que el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2406 señala que debe constar por escrito y que la falta de dicha formalidad será imputable al arrendador.

## **1.10 OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

### **1.10.1 DEL ARRENDADOR**

#### **✦ Conceder el goce temporal de una cosa**

La obligación principal del arrendador consiste en conceder el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado al arrendatario. Esta obligación es clasificada en nuestro derecho como una obligación de dar.

El elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del goce. Si hubiese una concesión vitalicia, habría una contradicción, pues si la cosa no se puede restituir en un término predeterminado no se trasfiere el uso o goce, sino el dominio mismo del bien.

Es importante mencionar que nuestra legislación no siempre ha establecido un término prudente para la duración del contrato de arrendamiento. Por ejemplo en el año de 1856, como una medida para atacar los llamados “bienes de mano muerta” en los cuales se elaboraban contratos de arrendamiento simulados a favor de la Iglesia o de sus ministros. Entonces se dispuso que aún cuando el arrendamiento se otorgara a perpetuidad no podría exceder de tres años. Al finalizar dicho plazo el arrendador tenía acción para exigir la terminación del contrato.

“En los códigos de 1870 y 1884 no se estableció un término para la

duración del contrato, aunque si se mencionó que era un contrato temporal”.<sup>18</sup>

Nuestro Código Civil actual, en su artículo 2398, establece el término de diez años de duración tratándose de casa habitación, en cambio para el comercio y la industria establece no menos de veinte.

Ahora bien, si contrariamente a lo que establece la ley con respecto a la duración del contrato, los contratantes pactan un plazo mayor, se tiene por no puesto. Pero como lo señalamos con anterioridad existen maneras de prolongar el contrato de arrendamiento después del término establecido por el Código Civil. Por lo que se refiere a los bienes muebles no hay duración máxima.

De acuerdo con el artículo 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, si el uso se suspende por reparaciones, el arrendatario puede pedir ya sea la suspensión o reducción de rentas, o bien la rescisión del contrato .

#### ✦ **Entregar la cosa arrendada**

El artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal establece, “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

“I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble”.

Es importante destacar que el artículo citado establece la obligación por parte del arrendador no sólo de entregar la cosa, sino de entregarla en estado de servir para el uso convenido, toda vez que de lo contrario el arrendatario no podría ejercer su derecho al uso y disfrute de la cosa de

---

<sup>18</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p. 242.

manera total. Con relación a esta obligación son importantes los siguientes puntos:

✓ **Tiempo de entrega**

El arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se hubiera fijado plazo, cuando sea requerido por el arrendatario, previo aviso por escrito, con treinta días de anticipación, tratándose de predio urbano y con un año, si es rústico. Lo anterior, con fundamento en el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

✓ **Lugar de entrega**

De conformidad con el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, si el objeto del contrato es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador -salvo convenio en contrario- o bien, que dependa de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación, o de la ley. Pero si el objeto del contrato es un bien inmueble, por lógica, la cosa se debe entregar en el lugar de su ubicación. De acuerdo al artículo 2083 del mismo ordenamiento legal.

✓ **Gastos de entrega**

Los gastos de entrega de la cosa arrendada corren por cuenta del arrendador, salvo pacto en contrario, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil para el Distrito Federal.

✦ **Conservar la cosa en el mismo estado en que la entrega**

De acuerdo a la fracción II del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, es obligación del arrendador entregar la cosa en condiciones de ser usada. Luego entonces, el arrendador debe realizar las reparaciones



necesarias para conservarla, siempre y cuando éstas sean de importancia. Las reparaciones menores, son a cargo del arrendatario. De lo contrario, el arrendatario puede solicitar la rescisión del contrato. Si el arrendatario opta por solicitar la rescisión, el arrendador tendrá que pagar al arrendatario los daños y perjuicios que le haya causado la falta de oportunidad en las reparaciones. Lo anterior, con fundamento en los artículos 2416 y 2417 del Código Civil para el Distrito Federal.

✦ **No estorbar el uso de la cosa**

La fracción III del artículo 2412 fracción III y el artículo 2414 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen que el arrendador no debe estorbar el uso de la cosa, tampoco alterar su forma; ni intervenir en el uso legítimo de la misma, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables.

✦ **Garantizar el uso o goce pacífico**

La fracción IV del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal establece la obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa dada en arrendamiento contra actos jurídicos de terceros por todo el tiempo del contrato. Es decir, el arrendador no responde por perturbaciones de hecho, solo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Por lo anterior, el artículo 2418 del Código Civil para el Distrito Federal determina que lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que si impidan su uso o goce. En estos casos el arrendatario sólo tiene acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Por su parte, el artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que si las perturbaciones son de hecho, el arrendatario, en su calidad

de poseedor puede defender su posesión. De igual manera el Código obliga al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

#### ✦ **Garantizar una posesión útil**

Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa objeto del arrendamiento que la hagan impropia para los fines a los que se destinó. Al respecto, el artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal señala que el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido en el curso del arrendamiento y siempre y cuando no sean culpa del arrendatario. Por lo que éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento de los vicios o defectos de la cosa arrendada antes de celebrar el contrato.

#### ✦ **Pagar las mejoras hechas por el arrendatario**

El artículo 2423 del Código Civil para el Distrito Federal establece: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo

necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento”.

A su vez, el artículo 2424 del Código Civil para el Distrito Federal estipula:

“Las mejoras a que se refieren las fracciones I y II del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiesen estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada”.

✦ **Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento**

El artículo 2422 del Código Civil para el Distrito Federal preceptúa:

“Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido”.

Como puede observarse el artículo anteriormente citado establece una obligación para el arrendador pero también un derecho, el cual procede en caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario.

✦ **Preferir al arrendatario en igualdad de condiciones en caso de venta de la cosa arrendada**

El arrendatario que esté al corriente en el pago de las rentas tiene derecho a que en caso de venta del inmueble sea preferido en igualdad de circunstancias, en los términos del artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra establece:

“En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o

los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia y

V.- La compraventa realizada en contravención a lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos puede ser menor a 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses; así como la acción de nulidad. Las acciones antes mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

VI.- En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho;

VII.- Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación”.

#### ✦ **Registrar el contrato**

Como ya lo hemos manifestado, de acuerdo al artículo 2448-G del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendador tiene la obligación de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal, la cual es la Tesorería. Una vez cumplido este requisito entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

Cuando el contrato de arrendamiento es por más de seis años, o se adelantan rentas por más de tres, se tiene que anotar preventivamente en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos frente a terceros.

#### ✦ **Obligaciones fiscales del arrendador**

La Ley del Impuesto sobre la Renta en el capítulo III, título IV, grava los ingresos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles, pero en el artículo 90 del mismo ordenamiento establece los conceptos por los cuales se pueden hacer deducciones:

I.- El impuesto predial correspondiente al año calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de planificación o de cooperación para obras públicas que afectan a los mismos.

II.- Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de

que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

III.- Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.

IV.- Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.

V.- El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

VI.- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras

VII.- Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmueble para casa-habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Tratándose de subarrendamiento sólo se reducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Quando el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual deriva su ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada.

En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe como casa-habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción del inmueble”.

Por otra parte la ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 1 fracción III, grava con el impuesto de 15% a quienes otorguen el uso o goce temporal de bienes, aunque el mismo artículo ordena que dicho impuesto se traslade al arrendatario.

### **1.10.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

#### **✦ Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.**

La principal obligación del arrendatario es pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. La renta puede consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada de acuerdo al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal. Por cierta debe entenderse que sea real y por determinada que sea exacta; otro requisito es que el monto que deba pagarse como pensión rentística debe ser justo, pues de lo contrario se presenta la lesión, la cual define el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal:

“Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año”.

Ahora bien, el pago de la renta debe cumplir con determinadas condiciones:

### ✦ Lugar de pago

El artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal estipula que el lugar en el que se debe pagar la renta debe ser aquél en el cual se convino, y a falta de convenio en la casa-habitación o despacho del arrendatario. Al respecto la Suprema Corte de la Nación ha emitido el siguiente criterio:

**“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 y Territorios Federales, 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, pág. 55 A.D. 7/57.- Lázaro Chapiro Axelarod. 5 votos.

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

Vol. XXII. Pág. 35. A.D. 4549/58.- Arcadio R. Flores.- 5 votos.

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

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

La jurisprudencia antes citada se refiere al caso en que el bien arrendado se venda, debe notificarse al arrendatario para que tenga conocimiento de quien es el nuevo titular del derecho a recibir la renta por la transmisión del goce del bien inmueble arrendado.



**“ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.**

Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora”.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXVIII, pág 84. A.D. 1428/58.- Luis Ramírez Centeno. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, pág. 80. A.D. 1121/59.- Beneficiadora de Fierro, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV, pág. 18. A.D. 3728/59.- Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVIII, pág. 52 A.D. 7388/59.-Gustavo Frías Balcázar. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, pág 82. A.D. 3726/58.- Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos.

De conformidad con la Jurisprudencia antes citada, no se configura el incumplimiento del pago de la renta por parte del arrendatario, en el caso de que en el contrato no se haya estipulado el lugar del pago de la renta. Por lo que en esa situación se tendrá como lugar de pago el domicilio del inmueble arrendado.

Ahora bien, también existe la necesidad de requerir al arrendatario del pago de la renta, pues si éste no pasa a cobrar el arrendador no incurre en mora. Al respecto se cita el siguiente criterio jurisprudencial:

**“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 y Territorios

Federales, si no hay constancia de cobro al arrendatario, éste no incurre en mora”.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, pág. 65. A.D. 2094/57.- Ma. Teresa Sáens Asúnsolo.

Vol. XV. Pág. 67. A.D. 3617/57.- Ma. Nuñez de Quintana.

Vol. XXII, pág. 24. A.D. 1583/58. – César Navari.

Vol. XXXIII, pág. 80. A.D. 362/59.- Isabel del Castillo León.

#### ✦ **Época de pago**

De acuerdo a la fracción I del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, la renta debe pagarse en el plazo convenido. Si no existe dicho plazo deberá pagarse por semestres vencidos. De acuerdo al artículo 2453 del mismo ordenamiento legal. En los arrendamientos de fincas rústicas la renta se repite la misma fórmula. Tratándose de bienes muebles, de conformidad con el artículo 2459 del Código Civil para el Distrito Federal, si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario.

#### ✦ **Exactitud en la forma de pago**

El arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. Artículos 2078, 2012 y 2399 del Código Civil para el Distrito Federal.

Con relación a este apartado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido Jurisprudencia definida:

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

**“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”.

Séptima Época:

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

De acuerdo al criterio sostenido por nuestro Máximo Tribunal, la renta puede ser pagada con moneda extranjera, siempre y cuando el importe sea el equivalente a nuestra moneda nacional.

**✦ Conservar la cosa en el estado en que la reciba**

Dentro de esta obligación también se encuentran las siguientes:

- Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Artículo 2425, fracción II del Código Civil para el Distrito Federal.
- Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal.
- Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento. Artículos 2444 y 2467 del Código Civil para el Distrito Federal.
- No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador, pues de no ser así, está obligado a responder de los daños y perjuicios causado al inmueble. Artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal.
- Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños y perjuicios que cause su omisión. Artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal.

**✦ Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino**

La fracción III del artículo 2425, establece que el arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea

conforme a su naturaleza y destino de ella. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia ha emitido la siguiente Jurisprudencia:

**“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 el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento”.

Quinta Época:

Tomo XCI, pág 1972. A.D. 5938/5.- Balleza Carlos R. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

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

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

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

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

Es decir, cualquier cambio que haga el arrendatario sobre la cosa, si éste no modifica de manera radical la cosa objeto del contrato, ello no implica una causal de rescisión del contrato, imputable al arrendatario.

#### ✦ **Restituir la cosa dada en arrendamiento al terminar el arrendamiento**

En virtud de que en el contrato de arrendamiento se transfiere el uso o goce temporal de una cosa, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato al arrendador, de conformidad con la fracción III del artículo 2011 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, los artículos 2442 y 2443 del Código Civil para el Distrito Federal, estipulan que el arrendatario si recibió la finca con expresa descripción de

las partes de que se compone, debe devolverla tal y como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, pero si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

#### ✦ **Responder del incendio de la cosa arrendada**

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, o si se demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada. Lo anterior, de acuerdo a lo que estipulan los artículos 2436 y 2438 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta, a su parte, fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable; según lo establece el artículo 2437 del Código Civil para el Distrito Federal. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad, de acuerdo al artículo 2438 del Código Civil para el Distrito Federal. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia ha emitido Jurisprudencia definida:

“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 al 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”.

Sexta Época:

Amparo civil directo 5160/52. Gutiérrez Zamora de Álvarez del Castillo María. 19 de agosto de 1953. Cinco votos.

Amparo directo 4316/55. Esparza Hermanos, S. de R. L. 6 de julio de 1956. Cinco votos.

Amparo directo 3537/57. Ferretería y Tlapalería "La Sirena", S. A. 23 de enero de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 2485/59. Tenería Cuauhtémoc, S. de R. L. 13 de julio de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 9350/63. Ezequiel G. Hernández. 18 de febrero de 1965. Cinco votos.

De la jurisprudencia antes citada, podemos evidenciar que el criterio de la Corte es que cuando sucede un incendio en un inmueble arrendado, se determinará que sucedió por falta de diligencia en el cuidado del bien por parte del arrendatario, razón por la cual, éste tendrá la carga de la prueba para demostrar que el incendio de la cosa arrendada no es imputable a él, pues de lo contrario, tendrá que responder de los daños ocasionados por el incendio.

✦ **Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento**

El artículo 2422 en concordancia con el artículo 2428 del Código Civil del

Distrito Federal establecen que el arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en cuyo caso depositará judicialmente el saldo.

## **1.11 ESPECIES DE ARRENDAMIENTO**

No obstante que el presente trabajo está dirigido a analizar el arrendamiento inmobiliario, también hemos considerado señalar que existen otras formas de arrendamiento que también se encuentran previstas en otras legislaciones. Así, tenemos que existe el arrendamiento mercantil, el administrativo y el civil.

### **1.11.1 ARRENDAMIENTO MERCANTIL.**

De acuerdo con el artículo 75 fracción I del Código de Comercio, el arrendamiento mercantil es aquel que se da cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación comercial. Dentro de esta clasificación podemos mencionar al arrendamiento financiero, el cual, de acuerdo a los artículos 24, 25 y siguientes de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, “es aquél por virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso, a una persona física o moral; obligándose ésta a pagar como contraprestación -que se liquidará en pagos parciales, según se convenga- una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios. De la misma forma se obliga a adoptar, al vencimiento del contrato, alguna de estas opciones terminales:

- La compra de los bienes a un precio menor a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.
  
- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una



renta inferior a los pagos anteriores que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

- A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones o términos que se establezcan en el contrato.”

### **1.11.2 ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.**

El carácter jurídico del arrendamiento administrativo se determina por la intervención de la Federación, el Estado o el Municipio, en calidad de arrendador o arrendatario.

### **1.11.3 ARRENDAMIENTO CIVIL.**

Será arrendamiento civil por exclusión; cuando no sea mercantil ni administrativo. A su vez, tenemos que esta clasificación se subdivide en:

#### **✓ ARRENDAMIENTO RÚSTICO.**

Oswaldo Reyes Corona señala que el arrendamiento rústico “es el contrato por el cual una de las partes cede a otra voluntariamente el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta, ya en especie, ya en ambas cosas a la vez, con el fin de dedicarla a la explotación agrícola, forestal o ganadera”.<sup>19</sup>

#### **✓ ARRENDAMIENTO URBANO.**

*A contrario sensu*, podemos considerar que un arrendamiento urbano es el contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana, -una finca ubicada físicamente en un área considerada por la ley

---

<sup>19</sup> REYES CORONA, Oswaldo G. Op.Cit., p. 12.

correspondiente como ciudad- o parte más o menos independiente de ella, por tiempo determinado y precio cierto.

## **1.12 FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La legislación civil para el Distrito Federal contempla dos maneras de dar por terminado el contrato de arrendamiento, las cuales dependen de la manera en que el contrato haya sido celebrado, ya sea por tiempo determinado o por tiempo indeterminado.

### **1.12.1 ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO**

De acuerdo al artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por un tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días de anticipación, si el predio es urbano y, con un año si es rústico, de comercio o de industria.

En el caso de que el predio fuere urbano, de comercio o de industria, una vez que se le hubiere dado aviso al arrendatario, éste quedará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a quienes pretendan verlo, según lo estipula el artículo 2479 del Código Civil para el Distrito Federal.

Si el predio fuere rústico y el arrendamiento fuere por plazo determinado, de acuerdo a los artículos 2456 y 5457 del Código Civil para el Distrito Federal, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el berbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra; así como permitir el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. El permiso antes descrito, no será obligatorio sino en el periodo y

por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

Cuando termine el arrendamiento, el arrendatario saliente tendrá derecho a usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato, de conformidad con el artículo 2458 del Código Civil para el Distrito Federal.

### **1.12.2 OTRAS FORMAS DE TERMINACIÓN.**

Estas otras formas de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran previstas por el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal y que son las que a continuación se enuncian y se explican:

- **Por haberse cumplido el plazo fijado. Fracción I del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Dicho plazo pudo haberse fijado por las partes, a través del contrato, o por la ley, supuesto que se encuentra regulado por el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que señala un plazo máximo de diez años para casa habitación y de veinte para fincas destinadas al comercio o a la industria. Esta causal de terminación resulta ser la más natural, debido a la esencia temporal del contrato de arrendamiento.

- **Por mutuo consentimiento. Fracción II del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Así como el contrato nace por el acuerdo de voluntades entre el arrendador y arrendatario, también por mutuo acuerdo puede darse por terminado, no obstante que el plazo fijado inicialmente siga vigente. Para que proceda dicha causal, se requiere capacidad general para contratar. Al respecto, la Suprema

Corte de Justicia de la Nación ha emitido Jurisprudencia definida:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Febrero de 1998

Tesis: I.8o.C.160 C

Página: 479

**“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. PARA SU TERMINACIÓN SE REQUIERE ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES.** Tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, no puede legalmente darlo por terminado en forma unilateral una de las partes, antes de su vencimiento, sino que se necesita el acuerdo de voluntades de ambas para darlo por concluido anticipadamente; de tal manera que no por el hecho de que el inquilino haya puesto a disposición de su arrendador el local alquilado, así como las llaves de éste, puede tenerse por consentida la terminación del arrendamiento, pues para que esto suceda se requiere que el arrendador se dé por recibido a su entera satisfacción de la localidad arrendada”.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 102/97. Cecilia Bárbara de Sánchez y otra. 28 de febrero de 1997.  
Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario:  
Néstor Gerardo Aguilar Domínguez.

Cuando el contrato es por tiempo determinado o de plazo fijo, para darlo por terminado antes de que venza el plazo establecido se requiere el consentimiento bilateral, pues si es de manera unilateral no se puede tener por terminado. El hecho le otorga al arrendador la facultad de ejercer alguna acción legal. Es obvio considerar que si el plazo de vencimiento se acordó de mutuo acuerdo, una de las partes no se encuentra legitimada para darlo por terminado, pues ello violentaría el principio de la autonomía de la voluntad que rige los contratos.

➤ **Por nulidad. Fracción III del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Las causas de nulidad pueden ser las mismas que se aplican a los demás contratos, no obstante en el contrato de arrendamiento se aplican las siguientes causas de nulidad de manera especial por considerar que se celebran en fraude de acreedores:

“Artículo 2495. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido”.

Por otra parte, el artículo 2914 establece:

“Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración”.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana.

➤ **Por rescisión. Fracción IV del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

La rescisión, “es un acto jurídico unilateral, por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, el pleno derecho *“Ipsa Jure”*, sin necesidad de declaración judicial, a otro acto bilateral, plenamente válido, por incumplimiento

culpable, en este, imputable a una de las partes”<sup>20</sup>

En el caso específico del contrato de arrendamiento, los casos en los que el arrendador puede pedir la rescisión del contrato son:

❖ Por falta de pago de la renta, en los términos que establece la fracción I de artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal. Con relación a esta causal de rescisión, es importante citar la siguiente jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Marzo de 1995

Tesis: I.5o.C. J/1

Página: 33

**“ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXÁMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA.**

Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el juez acerca de la

---

<sup>20</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op Cit. p. 643.

oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley”.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 575/91. Leocadio Rivas Martínez. 22 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 2825/91. Manuel Rojas Moreno. 5 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 3227/91. Cecilia Freyssinier Suárez. 6 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 7019/91. Gregorio Perea García. 20 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 255/95. Opticas Devlyn, S.A. de C.V. 9 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

La jurisprudencia arriba citada estipula que no sólo la falta de pago de la renta por parte del arrendatario es causal para exigir la rescisión del contrato, sino también el retraso en el pago de la misma, pues, como ya se ha explicado en apartados anteriores, la obligación del arrendador con relación al pago de la renta implica también la forma en que se lleva a cabo dicha obligación. Es decir también debe cumplir en tiempo, forma y lugar convenido para ello.

Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato de manera distinta conforme se pactó o conforme la naturaleza y destino de ella. Lo anterior, de conformidad con la fracción III del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito

Federal. Al respecto, existe Jurisprudencia definida emitida por la Suprema Corte de Justicia que a continuación se cita:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Febrero de 1998

Tesis: I.8o.C.160 C

Página: 479

**“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”.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 62

Página: 42

Como se desprende de la Jurisprudencia emitida por nuestro Máximo Tribunal de la Nación, es requisito para que proceda dicha causal que el cambio hecho al uso de la cosa objeto del contrato por el arrendatario sea radical, porque de lo contrario la causal no procede.

Cuando, en contravención con los artículos 2480 y 2489 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario subarrienda la cosa arrendada sin la autorización del arrendador.



De conformidad con la fracción V del artículo 2489 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento por daños graves a la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Por su parte, el arrendatario, puede rescindir el contrato de arrendamiento en los siguientes supuestos:

- ♦ El arrendador incumple con la obligación de hacer reparaciones, una vez que el arrendatario le ha dado aviso de la necesidad de las mismas, por lo cual, el arrendatario tiene la opción de rescindir el contrato o bien, pedir al juez el cumplimiento del mismo. Lo anterior, de conformidad con los artículos 2416 y 2027 del Código Civil para el Distrito Federal.

- ♦ De conformidad con el artículo 2420 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

- ♦ Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella, según lo que establece el artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal

- ♦ Los artículos 2431 y 2432 del Código Civil para el Distrito Federal, señalan que una de las causales de rescisión a favor del arrendatario constituye el hecho que por caso fortuito o fuerza mayor se impide de manera total o parcial el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses.

- ♦ Si la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada. Artículo 2434 en relación con el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal.

- ♦ Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento. Lo anterior, de conformidad con la fracción I del artículo 2490, en relación con la fracción II del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal.

- ♦ Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en virtud de las reparaciones si la pérdida del uso dura más de dos meses. Artículo 2445 del Código Civil para el Distrito Federal.

- ♦ Con fundamento en la fracción III del artículo 2490 del Código, la rescisión también se puede pedir, por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

- ♦ Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario. Artículo 2492 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otra parte, también señalamos que existe otra causal de rescisión prevista por el Código Civil para el Distrito Federal, aplicable a ambas partes, como es:

- ✓ La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública, en cuyo caso ambos contratantes deben de ser indemnizados por el expropiador, conforme las reglas estipuladas en el artículo 2410 del Código Civil para el Distrito Federal.

- **Por confusión. Fracción V del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

De conformidad con el artículo 2206 del Código Civil para el Distrito Federal, la confusión se da cuando la obligación se extingue cuando las calidades

de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. Por lo tanto, en el caso del arrendamiento, la rescisión procede cuando una misma persona reúne el carácter de arrendador y arrendatario.

➤ **Fracción VI del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor. Es decir, que la cosa se haya perdido a consecuencia de un acto no imputable al arrendatario, que lo libere de toda responsabilidad. En virtud de que a falta del objeto material del contrato, este se da por terminado.

➤ **Fracción VII del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

➤ **Fracción VIII del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

➤ **Por venta judicial. Fracción IX del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.**

De acuerdo al artículo 2495 del Código Civil para el Distrito Federal, sí el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento, a petición del adquirente.

Además de estas causas descritas por el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, también podemos enunciar como formas de terminación

previstas por el mismo ordenamiento legal:

De conformidad con los artículos 1002 y 2493 del Código Civil para el Distrito Federal, si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto del usufructo, al terminar éste, termina también el contrato de arrendamiento.

De acuerdo al artículo 882 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendamiento también puede terminar cuando sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño.

## CAPÍTULO 2

### LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

#### 2.1 CONCEPTO

El vocablo *tácito(a)*, “proviene del latino *tacitus*, que significa callar”.<sup>21</sup> Guillermo Cabanellas, señala que lo tácito se refiere a “silencioso, revelado por los hechos o la actitud, supuesto sobrentendido. Lo tácito, se infiere de los hechos precedentes o de la situación en que se plantea un caso donde la voluntad se manifiesta sin necesidad de palabras”. Por su parte, la palabra reconducción “proviene de la voz latina *conductio*, o conducir, que expresa la acción de tomar en arrendamiento. De ahí que *reconductio* o reconducción exprese la reiteración arrendaticia”.<sup>22</sup>

Los valores semánticos de los vocablos tácito y reconducción anteriormente expresados nos ofrecen la idea de que la Institución Jurídica de la tácita reconducción implica contratar en arrendamiento por segunda ocasión, por la voluntad de los contratantes sin declaración formal, pero de hechos expresivos.

Para insistir en el análisis de la tácita reconducción, es ilustrativo señalar que el antecedente más remoto de la figura de la tácita reconducción es la *tacito reconductio* del Derecho Romano; la cual, operaba cuando una vez transcurrido el tiempo del contrato y el arrendatario permanecía en el fundo, se consideraba aquél renovado por tácito consenso y los efectos del contrato se prorrogaban.

Una vez deducido el significado etimológico de la figura jurídica objeto de nuestro estudio y su antecedente más remoto, ahora procederemos a realizar un

---

<sup>21</sup> GARCIA\_PELAYO Y GROSS, Ramón. Op.Cit. p. 246.

<sup>22</sup> CABANELLAS, Guillermo. “**Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**. T. VIII. Vigésima primera edición. Heliasta. Buenos Aires.1990. pp. 4 -5.

somero análisis del marco jurídico que define la naturaleza de la tácita reconducción, así como la manera en que ésta opera en nuestro sistema de Derecho Civil vigente y aplicable en el Distrito Federal.

En este sentido, comenzaremos por señalar que el consentimiento tácito, como elemento esencial para la operatividad de la tácita reconducción, es una especie de consentimiento. De acuerdo a Manuel Borja Soriano, el consentimiento es un elemento esencial de los contratos jurídicos y lo define como, “el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior”<sup>23</sup>. Es decir, la manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho puede ser expresa; lo que implica que sea de manera verbal, por escrito o a través de signos inequívocos.

No obstante, hay ocasiones en las que alguno de los sujetos que intervienen en la realización de algún acto que tenga por efecto crear, transferir, conservar, modificar o extinguir consecuencias de derecho no manifiesten de manera indubitable su voluntad, pero lleven a cabo hechos o actos que lo presuponen o autorizan a presumirlo. A esta última forma de considerar la manifestación de voluntad, se le considera como un consentimiento tácito.

Al efecto, el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal determina que “el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultara de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.

Por otra parte, Ernesto Gutiérrez y González, también considera que el silencio como elemento que puede dar lugar a la creación de efectos de derecho

---

<sup>23</sup> BORJA SORIANO, Manuel. “**Teoría General de las Obligaciones**”. Décima primera edición. Porrúa. México.1989. p.134.

es “la ausencia de manifestación de la voluntad, en oposición a la aceptación tácita que es algo real, fundada en hechos o actos inequívocos que así la acreditan. Por lo que también puede producir efectos jurídicos de aceptación para integrar el consentimiento. Sin embargo, dicho efecto se producirá cuando la ley así lo determine expresamente”<sup>24</sup>.

La reflexión antes citada, nos parece una aportación muy innovadora dentro de la doctrina civil de los contratos. Pues el autor considera que el silencio no necesariamente implica una aceptación tácita, sino que es un efecto que la ley le imputa para generar efectos jurídicos, como puede ser el del consentimiento para contratar. Siempre y cuando así lo determine la ley. En este sentido, consideramos importante tener presente dicho razonamiento, toda vez que será elemento fundamental para analizar la supuesta aceptación tácita en la reconducción del arrendamiento por parte del arrendador.

Una vez que hemos esbozado los fundamentos teóricos del consentimiento como uno de los elementos esenciales del contrato, es preciso comenzar a introducirnos en las definiciones que ofrecen algunos teóricos del derecho civil respecto a la tácita reconducción:

Para Rafael Rojina Villegas, la tácita reconducción es, “La prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación”.<sup>25</sup>

De la definición que nos ofrece Rafael Rojina Villegas, es importante

---

<sup>24</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. p. 249.

<sup>25</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p.267.

resaltar que el autor introduce un nuevo elemento con relación a la operatividad de la tácita reconducción al considerar como requisitos de procedencia, el hecho de que el arrendador, además de que permite que el arrendatario continúe en el uso y goce de la cosa arrendada, también debe recibir el pago de la renta. Cuestión interesante, porque la legislación civil vigente para el Distrito Federal, ni la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación contemplan el acto de recibir el pago de la renta como requisito para que opere la tácita reconducción. No obstante, será importante retomar este criterio en el análisis inherente a la operatividad de dicha figura jurídica.

Ramón Sánchez Medal, define a la tácita reconducción como, “la prórroga convencional que puede producirse por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario [...] cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato [...]”.<sup>26</sup>

Respecto a la definición arriba citada, es necesario puntualizar que de acuerdo al autor, el silencio del arrendador y la actitud del arrendatario, se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito. En este sentido, el autor considera que en la tácita reconducción, no es la realización de hechos indubitables los que presuponen la voluntad del arrendador, sino que es el silencio de éste, aunada a la actitud del arrendatario, a lo que el legislador imputa el carácter de un acuerdo bilateral para reconducir el contrato de arrendamiento.

Es de resaltar la agudeza del autor antes citado, toda vez que su definición es novedosa, ya que a diferencia de Rafael Rojina Villegas, considera que es el silencio del arrendador, lo que induce a que el contrato de arrendamiento se prorrogue.

---

<sup>26</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. p.271.



Joaquín Escriche en su *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia* define a la tácita reconducción como, “El contrato, de segundo arrendamiento, que se celebra con alguno después de cumplido el tiempo del primero; o bien la renovación de un arrendamiento; puede hacerse expresa o tácitamente; expresamente esto es, por escrito o palabras positivas entre las partes; tácitamente, esto es, no avisándose a tiempo la despedida de los contrayentes”.<sup>27</sup>

Como se puede constatar, la definición de Joaquín Escriche, es diferente a las citadas con anterioridad ya que no califica a la tácita reconducción como una prórroga, sino como un segundo arrendamiento. Así mismo, es importante resaltar que también considera que la tácita reconducción debe su operatividad a un consentimiento tácito, cuando no se avisa con tiempo la despedida de los contrayentes. Es decir, la definición del Jurista Colombiano, nos ofrece como elemento novedoso la consideración del paso del tiempo para notificar la negativa de prorrogar el contrato de arrendamiento.

Guillermo Cabanellas, define a la tácita reconducción como la “continuación o renovación del contrato de arrendamiento, sea rústico o urbano, por el hecho de permanecer el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada después de vencer el término pactado del arriendo”<sup>28</sup>.

Con relación a la terminología que el autor antes citado ofrece para definir a la tácita reconducción, es importante señalar que la misma incluye dos acciones opcionales, que pueden ser continuar o renovar el contrato de arrendamiento. En este sentido, nos parece importante, toda vez que el Código Civil para el Distrito Federal, establece que la tácita reconducción es una continuación del contrato de arrendamiento en el que se modifica el término de duración del mismo, razón por la cual cambia de ser un contrato de término definido, a uno de plazo indefinido, hecho que implica una renovación del contrato pactado con anterioridad.

---

<sup>27</sup> ESCRICHE, Joaquín. « *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia* ». Tercera edición. Temis. Bogotá. 1991. p. 468.

<sup>28</sup> CABANELLAS, Guillermo. Op. Cit. p. 4.

Joel Chirino Castillo, indica en su libro de Contratos Civiles que, “la tácita reconducción se configura cuando al concluir el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario continúa en el uso y goce del objeto sin oposición jurídica del arrendador”.<sup>29</sup>

La definición de Joel Chirino, nos ofrece otra novedad con relación a la forma de concebir la manera en que opera la Institución Jurídica de la tácita reconducción, que es el hecho de considerar que la oposición por parte del arrendador debe realizarse jurídicamente. Dicha afirmación resulta innovadora, toda vez que el autor sobrepasa lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, en lo relativo a la forma en que la tácita reconducción opera, toda vez que dicha afirmación nos lleva a cuestionar, que si por oposición jurídica, debemos entender cualquier acto que implique la intervención del órgano jurisdiccional, o cualquier acto que evidencie de manera fehaciente la oposición del arrendador con relación a la reconducción del contrato.

Una vez expuestas de manera amplia las definiciones que ofrecen algunos de los doctrinarios más connotados del Derecho Civil referentes a la tácita reconducción, a continuación analizaremos los antecedentes más inmediatos de dicha figura jurídica dentro de nuestra legislación civil. En este sentido, cabe mencionar que la actual regulación de la tácita reconducción, tiene su origen en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993. Con anterioridad a dicha reforma, el artículo 2486 del Código Civil para el Distrito Federal disponía:

“ Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga , si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año”.

---

<sup>29</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. “**Derecho Civil III. Contratos Civiles**”. Segunda edición. McGraw-Hill. 1996. p. 95.

Por su parte, el artículo 2487 establecía:

“En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba”<sup>30</sup>.

Después de la Reforma publicada el 21 de julio de 1993, el artículo 2486 se derogó y el artículo 2487 quedó como actualmente se encuentra redactado en el Código Civil vigente para el Distrito Federal:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

Ahora bien, como se puede observar el artículo 2486 fue derogado, y a diferencia de lo que en la actualidad se dispone, dicho artículo establecía que una vez que operaba la tácita reconducción en predios rústicos, el plazo del nuevo contrato era de un año. Lo anterior, se justificaba toda vez que en los pocos lugares en el Distrito Federal donde todavía se cultivaba, los arrendatarios agrícolas, debían tener posibilidades para cosechar una vez más.

Por lo que respecta al pago de la renta, dicho precepto es omiso,

---

<sup>30</sup> GONZÁLEZ ALCÁNTARA, Juan Luis. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. “**Código Civil para el Distrito Federal comentado**”. Tomo V-VI. Segunda edición. Porrúa. 1993. pp.159-160.

entonces se consideraba aplicar la misma que se pagaba con anterioridad.

En virtud de que el artículo 2486 fue derogado, el único que quedó vigente después de la reforma de 1993 fue el artículo 2487, que a diferencia de la regulación anterior, establece que después de actualizarse la tácita reconducción, tratándose ya sea de predio urbano o rústico, el nuevo contrato de arrendamiento se convierte en un contrato por tiempo indefinido, por lo que queda sujeto a la voluntad de cualquiera de las partes para darlo por terminado con la única condición de notificarle a la contraparte, con treinta días de anticipación, tratándose de predio urbano y con un año; si era un predio rústico, de comercio o de industria. Lo anterior, en virtud de que con la regulación pasada, se preveía que una vez que operaba la tácita reconducción sobre predios urbanos el contrato de arrendamiento se prorrogaba un año más, siempre y cuando estuviere al corriente de las rentas.

Lo anteriormente expresado, representaba un atentado a la libertad de los contratantes, en específico a la voluntad del arrendador para proseguir con el contrato de arrendamiento. Así mismo, se atentaba en contra de la naturaleza esencial del arrendamiento que es temporal.

Una vez que hemos analizado lo relativo a los antecedentes de la tácita reconducción en el Código Civil aplicable al Distrito Federal, es pertinente señalar que no todos los países latinoamericanos que pertenecen a la tradición jurídica romanista coinciden en la manera de concebir a la tácita reconducción. Al respecto, citaré el ejemplo de Argentina, cuyo Código Civil se declara contrario a esta Institución pues su artículo 1.622 estipula, “Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la misma cosa”. Es decir, a diferencia de lo

considerado en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, el Código Civil de Argentina considera reconvenido el contrato en los mismos términos que el contrato primitivo.

De lo anteriormente analizado, nosotros consideramos que la tácita reconducción, encuentra su definición más precisa si hacemos un análisis de la forma en que se encuentra regulada en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual prescribe:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

De acuerdo al artículo antes citado, podemos constatar que nuestra legislación civil se concreta a describir la manera en que opera la tácita reconducción pero no la define. Con los elementos antes descritos y para efectos del presente trabajo, nosotros definimos a dicha figura jurídica como la prórroga del contrato de arrendamiento, derivada del silencio del arrendador con relación a que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien objeto del contrato, inmediatamente después de concluido el plazo de vigencia del mismo, o en su caso, la prórroga.

#### ❖ **Justificación de la existencia de la figura jurídica de la tácita reconducción**

Una vez definida la figura de la tácita reconducción, ahora procederemos a

señalar las ventajas que supone su operación dentro del contrato de arrendamiento. En primer lugar, ofrece la comodidad para ambos contratantes cuando se hace evidente su voluntad de continuar con la relación contractual, de no tener que modificar las condiciones del contrato preexistente, ni tener que realizar uno nuevo; toda vez que al operar la tácita reconducción, las condiciones del contrato primitivo se consideran vigentes, con plenos efectos vinculantes.

En segundo lugar, el que se haga vigente la reconducción tácita del contrato de arrendamiento de predios rústicos, ofrece al arrendatario la garantía de cosechar la siembra del periodo siguiente.

Por último, la tácita reconducción, representa una defensa a favor del arrendatario, quien podrá hacerla válida, en su caso, una vez transcurrido el plazo establecido por la jurisprudencia para que el arrendador manifieste su oposición a prorrogar tácitamente el contrato de arrendamiento.

### **2.1.1 COMO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

A efecto de desarrollar el presente apartado, es necesario recordar lo que estipula el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es la norma jurídica que prevé la existencia de la tácita reconducción. Dicho artículo dispone:

“Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

Del precepto anteriormente citado, podemos señalar que de acuerdo a la legislación civil, los requisitos que se deben cubrir para que opere la tácita reconducción son:

➤ Que se trate de una relación contractual por tiempo determinado, esto es, que en el contrato se haya estipulado el plazo de duración y el término del mismo. Al respecto, el más alto Tribunal de nuestro país, ha definido en Jurisprudencia:

**“ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.** La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos”.

Quinta Época:

Tomo LXXXII, pág. 878. Amparo civil directo 4739/44, 1a. Sec. Asúnsolo de Herrera Emilia. 10 de octubre de 1944. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Sexta Época, Cuarta Parte.

Volumen XIX, pág. 47. Amparo directo 763/57. Constantino Díaz García. 7 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Volumen XXVIII, pág. 100. Amparo directo 2514/59. María Isabel León. 21 de octubre de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen XLI, pág. 19. Amparo directo 1560/59. María del Refugio Olalde. 14 de noviembre de 1960. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen LXII, pág. 84. Amparo directo 4353/61. Sofía M. vda. de Morales. 30 de agosto de 1962. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

**“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 originariamente**, 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:

Amparo civil directo 4333/40. Administración Obrera de los Ferrocarriles Nacionales de México. 18 de junio de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 9618/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S. A. 25 de junio de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo 10050/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S. A. 23 de octubre de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 6419/45. Ruiz Rivera Manuel. 29 de julio de 1946. Cinco votos.

Amparo civil directo 603/46. García vda. de Martínez Julieta. 2 de septiembre de 1946. Unanimidad de cuatro votos.

La jurisprudencia antes citada, explica que la tácita reconducción, no opera en contratos indeterminados, toda vez que en éstos, no se puede establecer el plazo que excedió del término pactado originalmente para tener por reconducido el arrendamiento a consecuencia del consentimiento tácito del arrendador.

➤ El segundo requisito supone que el plazo de duración del contrato de arrendamiento primitivo y la prórroga, en su caso, se hayan extinguido.

Para que opere la tácita reconducción en el arrendamiento, no solo es necesario que el contrato de término fijo haya vencido, sino que también se haya extinguido el plazo de la prórroga, en el caso de que se haya hecho valer en tiempo y forma. Lo relativo a esta figura jurídica y sus diferencias con la tácita reconducción se explicarán más adelante. Sin embargo, el hecho de que



el derecho de prórroga no se haya hecho valer, tampoco excluye la posibilidad de que opere la tácita reconducción.

➤ En cuanto a requisitos esenciales, se requiere que el arrendatario ocupe el inmueble arrendado, después de haber concluido el plazo inicial del arrendamiento.

Es un requisito esencial, pues si de lo contrario, el arrendatario solo tuviera la posesión, pero no hiciera uso y goce del bien, en estricto sentido no debería operar la tácita reconducción, aún cuando dicha situación presente la dificultad de probarlo.

➤ Otro requisito es que la continuación en el uso y goce del bien arrendado por parte del arrendatario se realice sin oposición fehaciente del arrendador. Este requisito en específico, se analizará a detalle más adelante.

### **2.1.2 EFECTOS JURÍDICOS**

Reunidas las circunstancias expuestas con anterioridad, el efecto jurídico que generará la operatividad de la tácita reconducción será: La renovación del contrato primitivo de arrendamiento, con excepción de las dos circunstancias que ha continuación se describen:

❖ El contrato no tendrá un plazo fijo, es decir; de ser un contrato que originalmente preveía un plazo determinado de duración, se convierte en un contrato por tiempo indeterminado, verbigracia, en un contrato que no tiene un plazo de duración. En consecuencia, la forma de darlo por terminado será a voluntad de cualquiera de las partes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece:

“Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente

determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria”.

A partir de ese momento, de acuerdo al artículo 2479 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto a los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los siguientes artículos:

“Artículo 2456. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente”.

“Artículo 2457. El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario”.

“Artículo 2458. Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato”.

❖ Otro de los efectos jurídicos de la tácita reconducción es que cesa la obligación de terceros para garantizar las obligaciones derivadas del contrato nuevo.

Este precepto atiende al hecho según el cual, los contratos sólo producen efectos entre las partes que los celebran. Por lo tanto, se presupone que la

prórroga que ha sido convenida de manera expresa o tácita, sólo obliga a las partes contratantes, por lo que el tercero que otorgó una garantía en el contrato original no queda obligado por el acto jurídico que no ha consentido, por lo que, como tercero ajeno a ella, lo que convinieren los contratantes no puede obligarlo. Razón por la cual, la garantía otorgada por él en el contrato original, se extingue.

Ahora bien, no obstante que hemos explicado los efectos jurídicos que produce la tácita reconducción, también consideramos pertinente establecer que aún cuando la reconducción implica prorrogar los efectos del contrato de arrendamiento, no es correcto hablar de la prórroga y la tácita reconducción como sinónimos, pues, jurídicamente se trata de dos figuras jurídicas, con naturalezas y efectos diferenciados.

En este sentido, tenemos que, de conformidad al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, la prórroga opera una vez vencido el contrato de arrendamiento y sí el inquilino está al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue el mismo hasta por un año, salvo que exista convenio en contrario. Por su parte, el arrendador puede aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que la renta no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, según lo establece el segundo párrafo del artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo anteriormente explicado, podemos señalar que aún cuando ambas figuras jurídicas tienen como común denominador la continuación de los efectos del contrato después de vencido está, y su operatividad en un contrato de plazo fijo, la diferencia radica en el hecho de que la prórroga es un derecho concedido al inquilino que esté al corriente de sus rentas y debe solicitarlo y convenirlo con el arrendador, antes de que fenezca el plazo del contrato, o en caso de negativa, tiene que demandar la prórroga por la vía judicial, en cuyo caso el plazo de vigencia será determinado.

En el caso de la tácita reconducción, no se tiene que solicitar la prolongación de los efectos del contrato, ésta opera debido a que el arrendador permite que el inquilino continúe en el uso y goce del bien inmueble motivo del contrato. Pero en este caso, la prolongación de los efectos del contrato será por tiempo indefinido.

Por otra parte, para nosotros la diferencia también radica en el hecho de que la prórroga es un derecho que nace a favor del arrendatario por estar al corriente de las rentas al vencimiento del contrato; mientras que la tácita reconducción es una defensa, en virtud de que al fenecer el plazo del contrato, éste se convierte en un contrato por tiempo indefinido.

Por último, es dable recordar de nueva cuenta, que la tácita reconducción opera una vez vencido el plazo del contrato primitivo o la prórroga del mismo, si se hizo valer. Sin embargo el hecho de no haber ejercido el derecho de prórroga, no excluye la posibilidad de que opere la tácita reconducción. Por lo anteriormente expuesto, es de trascendental importancia que los abogados postulantes conozcan y reconozcan las diferencias entre ambas figuras jurídicas, a efecto de tener certeza respecto de los efectos jurídicos que genera cada una de ellas y las formas de ejercerlas para evitar con ello, interponer recursos jurídicos equivocados que generen perjuicios y desgastes innecesarios para ambas partes.

## **2.2 PROBLEMÁTICA DE LA REGULACIÓN LEGAL DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

Como ya se ha explicado, la tácita reconducción está definida por los teóricos del Derecho Civil como una prórroga del contrato de arrendamiento, que se da por la concurrencia de 2 actitudes, la del arrendatario que consiste en hacer uso y goce del bien arrendado, una vez que ha terminado el contrato de arrendamiento; y la del arrendador, consistente en no manifestar oposición alguna a la actitud del arrendatario. Por lo tanto, el hecho de que opere la tácita

reconducción presupone que los contratantes han otorgado un consentimiento tácito para reconducir el contrato de arrendamiento y evitar así, la recontractación formal. No obstante, como ya hemos explicado, el hecho de que el consentimiento se considere otorgado tácitamente implica que éste se deriva de hechos o actos que autoricen a presumirlo, **salvo prueba en contrario**.

Lo anterior, quiere decir que para que exista una presunción legal, también debe existir la posibilidad de destruirla. Por lo que la existencia de figuras jurídicas como la tácita reconducción que operan bajo el supuesto del consentimiento tácito, también deben garantizar la oportunidad de probar lo contrario a dicha presunción legal. Pues de no hacerlo, pueden convertirse en artificios legales para violentar el principio de la libertad de los contratantes, en detrimento de la seguridad jurídica de ambos o de alguno de los contratantes.

Ahora bien, una vez que tenemos presente la concepción dogmática de la tácita reconducción, a continuación corresponde realizar un análisis de dicha figura jurídica, tal y como se encuentra regulada en nuestra legislación civil; para lo cual, comenzaremos por enunciar lo que establece el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal:

**“Si después de terminado el plazo** por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

De lo citado anteriormente, comenzaremos por retomar lo que establecen

las primeras tres líneas del artículo en mención, **“Si después de terminado el plazo** por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado [...]”.

De este fragmento podemos deducir que, de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, el primer supuesto para que opere la tácita reconducción es el vencimiento del plazo de un contrato determinado o de plazo fijo; lo que quiere decir que la vigencia de dicho contrato correrá de momento a momento, hasta cumplido un año exacto, que es el plazo mínimo obligatorio para los contratantes en el Distrito Federal. Por lo que si ejemplificamos tendríamos que:

Si el contrato de arrendamiento inicia su vigencia el primero de enero del año 2005, su plazo terminará, a las doce de la noche del día primero de enero del año 2006. Razón por la cual, a partir del 2 de enero del 2006, entre el arrendador y el arrendatario, ya no existirá relación contractual y como consecuencia de ello, el arrendatario debe hacer entrega al arrendador del inmueble arrendado.

Ahora bien, el segundo supuesto del artículo citado presupone el hecho de que una vez terminado el plazo del contrato y el arrendatario continué en el uso y goce del bien arrendado, el contrato se prorrogará.

Si retomamos el ejemplo dado con anterioridad, a partir del 2 de enero entre el arrendador y el arrendatario ya no existirá relación contractual, en tal virtud, el arrendador deberá hacer entrega del bien arrendado. Por lo que, si el día 3 de enero, el arrendatario no hizo entrega del bien arrendado y el arrendador no se opuso entre el día 2 y el día 3 de enero, el contrato se prorrogará por tiempo indeterminado, hasta que, de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, cualquiera de las partes solicite la terminación dando aviso a la contraparte con 30 días de anticipación, si trata de inmuebles urbanos y de un año, tratándose de predios rústicos.

De lo explicado con anterioridad, podemos concluir que la regulación legal de la tácita reconducción en el Distrito Federal, no prevé un plazo de tiempo, durante el cual, el arrendador pueda oponerse a que opere la reconducción del contrato; lo cual implica que el arrendador no tiene la oportunidad de destruir la presunción del otorgamiento tácito de su consentimiento. O dicho de otra manera, el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, no determina el plazo que debe transcurrir para tener por operada la tácita reconducción del arrendamiento.

Si el espíritu de la existencia de una figura jurídica como la tácita reconducción, reside en el hecho de operar como una medida cómoda para que los contratantes que evidentemente tienen la intención de continuar con el arrendamiento, no renueven el contrato formalmente; sino que éste alargue sus efectos a consecuencia de una indudable intención de los contratantes, pero el Código Civil para el Distrito Federal no da garantías para presumir la oposición del arrendador para prorrogar el contrato de arrendamiento; dicha figura, más que ser una prerrogativa, se convierte en una imposición legal evidentemente violatoria de la libertad de los contratantes. Por lo que podemos afirmar, que entre la concepción dogmática de la tácita reconducción y su regulación legal en el Distrito Federal, existe una evidente discrepancia, que trae como consecuencia, una inseguridad jurídica en detrimento del arrendador.

### **2.2.1 FORMAS DE Oponerse a la Tácita Reconducción**

Para cumplir con el objetivo de este apartado, primero es necesario reiterar que la tácita reconducción es una figura jurídica, que opera en parte, como resultado de la presunción de un consentimiento tácito por parte del arrendador a que el arrendatario continúe en el uso y goce de la cosa, objeto del contrato. Es decir, que en el caso de la tácita reconducción, como ya se ha explicado líneas arriba, el contrato de arrendamiento se renueva, en parte, por una actitud pasiva del arrendador de manifestar su desacuerdo con dicha renovación. Luego entonces, “el que calla otorga”, y en el caso de la tácita reconducción, dicho silencio, se entiende como una aceptación por parte del

arrendador de continuar con los efectos jurídicos derivados del contrato de arrendamiento.

Señalado lo anterior, ahora, el cuestionamiento es - si ni la ley ni la jurisprudencia prevén la manera en que el arrendador debe manifestar su desacuerdo-, ¿qué actos debe realizar el arrendador a efecto de que dicho acto resulte inequívoco jurídicamente y así evitar que opere la tácita reconducción?.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia ha sentado criterio jurisprudencial en el siguiente sentido:

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte HO

Tesis: 765

Página: 557

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.** Para que no opere la tácita reconducción, después de vencido un contrato de arrendamiento y su prórroga, es necesario que el arrendador se oponga a la continuación del arrendamiento, dentro de un término prudente que se ha fijado en diez días y **que la oposición se exteriorice mediante la notificación fehaciente al arrendatario, o por otros medios indirectos que la hagan patente”**.

Sexta Época:

Amparo directo 7676/57. Luis Tapia Mendoza. 19 de junio de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 3657/58. Luis García de León. 29 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 4650/61. "Café Triana", S. A. 15 de junio de 1962. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6151/61. María Elodia Zelbadúa de Vleeshowe. 21 de



noviembre de 1963. Cinco votos.

Amparo directo 2493/62. Roberto y Eloísa Pensado Zayas. 18 de junio de 1964. Unanimidad de cuatro votos.

Como se puede extraer de la jurisprudencia anteriormente citada, el Máximo Tribunal de Justicia de nuestro país, ha determinado que la oposición que el arrendador realice para que no opere la tácita reconducción requiere, entre otras cosas, que “se exteriorice mediante la notificación fehaciente al arrendatario, o por otros medios indirectos que la hagan patente”.

Es decir, lo que podemos interpretar de lo sustentado por la jurisprudencia antes citada que, toda acción que lleve a cabo el arrendador y con la cual evidencie su negativa a renovar el contrato, constituye una opción para oponerse a la tácita reconducción.

En consecuencia, podemos señalar que para efecto de oponerse a la operación de la tácita reconducción, el arrendador puede hacer uso de formas directas o indirectas para exteriorizar su desacuerdo.

Con relación a las formas directas de manifestar la oposición, debemos señalar que incluyen todas aquéllas que no requieren de la intervención del órgano judicial, pero que se interpongan después del vencimiento del contrato. Respecto a este último requerimiento, se cita el criterio sustentado de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIV, Julio de 2001

Tesis: 1a./J. 31/2001

Página: 352

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo **hecho incompatible con la voluntad de consentir** esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, **ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica** y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.

Contradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

De la jurisprudencia antes citada, podemos concluir que aún cuando exista la posibilidad de incluir una cláusula en el contrato en donde de antemano el arrendador manifieste su oposición a reconducir el contrato, éste no tendría

validez, de acuerdo al criterio jurisprudencial.

Por lo tanto, a continuación enlistamos las formas directas que consideramos más prudentes para que el arrendador haga manifiesta su oposición a reconducir el contrato de arrendamiento:

- ❖ La notificación de carácter particular hecha por el arrendador al arrendatario, advirtiéndole la terminación del contrato el día de su vencimiento.
- ❖ La notificación al arrendatario, por medio de un Notario Público respecto de la voluntad del arrendador para que desocupe el bien arrendado al terminar el plazo del contrato.
- ❖ El permiso por escrito del arrendador al arrendatario, al terminar el contrato, para preparar y hacer la mudanza.

Ahora bien, con relación a los medios indirectos a través de los cuales, el arrendador puede oponerse a la tácita reconducción los definimos cómo aquellas formas que requieren de la intervención del órgano jurisdiccional y que en el caso concreto, la opción más idónea es la demanda de terminación del contrato.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha señalado en Jurisprudencia definida, lo siguiente:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 476

Página: 332

**“ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPOSICIÓN A TRAVÉS DE**

## **LA DEMANDA JUDICIAL.**

No es verdad que la oposición a que opere la tácita reconducción del contrato necesariamente deba hacerse saber al arrendatario en forma directa, ya que es bien sabido que **uno de los medios idóneos para dar a conocer dicha voluntad, es precisamente la demanda de terminación del contrato**; porque constituye un acto de oposición que destruye la presunción de la existencia del consentimiento tácito, que es el elemento indispensable de la susodicha reconducción. De ahí que, en el caso, el hecho de haberse notificado al inquilino la terminación del arrendamiento por medio de la demanda presentada ante la autoridad judicial, constituye una manifestación inequívoca de oposición a la presunción legal *juris tantum* de la reconducción, que de otra manera operaría; sin que sea obstáculo para lo anterior, la circunstancia de que la mencionada notificación haya sido verificada excediéndose del término de los diez días determinados jurisprudencialmente, puesto que no sería justo para el actor, que habiendo promovido oportunamente le parara perjuicio la demora en la notificación, que de ninguna manera le es imputable, y que solamente es atribuible a una carga excesiva de trabajo en los juzgados”.

## QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

### Octava Época:

Amparo directo 1673/91. José Luis Ortiz Adán. 7 de junio de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 35/92. Estela Rojano Moreno. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1658/92. Miguel Abdón Rodríguez Torres. 30 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1595/92. Julio López Rodríguez. 14 de mayo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2827/92. Guadalupe Reyes de Ortega. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos.

En este sentido, con la demanda de terminación, se reclama la

desocupación y entrega del predio objeto del contrato y lo que hace evidente es la intención del arrendador de que no prosiga el nexo contractual, después de terminado el contrato primitivo.

No obstante, el criterio de la Suprema Corte de Justicia antes citado, consideramos que aún cuando la demanda de terminación no es el único medio para demostrar fehacientemente la oposición del arrendador a la reconducción del contrato de arrendamiento, si es la más eficaz, toda vez que aún cuando el arrendador manifieste de manera directa su desacuerdo, pero el arrendatario insista en no desocupar el inmueble, el arrendador finalmente tendrá que interponer la demanda de terminación, para solicitar la entrega y desocupación del inmueble arrendado.

Lo relativo a este punto, se ampliará más adelante, puesto que la efectividad de la demanda de terminación de contrato, se encuentra íntimamente relacionada a la problemática que genera la laguna de la ley relativa al término para oponerse a la tácita reconducción que se abordará en el siguiente punto.

### **2.2.2 LAGUNA DE LA LEY EN CUANTO AL TÉRMINO PARA Oponerse A LA TÁCITA RECONDUCCIÓN**

Para comenzar este apartado, nuevamente es necesario señalar lo que el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal establece con relación a la manera en que opera la tácita reconducción:

**“Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del**

arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

Como ya hemos explicado en el apartado anterior, el artículo arriba citado es omiso en expresar un término durante el cual, el arrendador puede manifestar su oposición a que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, con lo cual evita que el arrendador tenga la certeza del momento preciso en que opera dicho fenómeno y a su vez, de la forma y el momento idóneo para oponerse.

Por lo tanto, podemos afirmar que dentro de la enunciación del artículo 2487 del multicitado ordenamiento, existe una laguna de la ley. A reserva de explicar este punto más adelante, por el momento podemos decir que una laguna es aquella situación que el legislador no pudo prever. Sin embargo, por la naturaleza de la omisión consideramos que se trata de una laguna técnica, en virtud de que “el legislador ha omitido reglamentar algo que era indispensable para hacer posible la aplicación de un precepto”<sup>31</sup>. Por lo que dicha omisión da lugar a que la tácita reconducción sea una figura jurídica que en su operatividad somete al arrendador a un estado de indefensión.

En razón de que dicho artículo presenta una laguna para su aplicación, la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado al respecto con carácter de jurisprudencia:

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 122

---

<sup>31</sup> KELSEN, Hans. “**El método y los Conceptos Fundamentales de la Teoría Pura del Derecho**”. trigésima segunda edición. Legaz y Lacambra. Madrid. 1933. p. 66.

Página: 81

**“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 determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar **el plazo mínimo de diez días**, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.

Sexta Época:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Es importante resaltar que la jurisprudencia antes citada, no señala el plazo de diez días como un plazo máximo para oponerse, sino como un plazo mínimo; cuestión que permite considerar que no se trata de un criterio estricto para considerar operada la tácita reconducción.

### **2.2.3 NECESIDAD DE ESTABLECER UN TÉRMINO PARA Oponerse A LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

A lo largo de este capítulo hemos expuesto que el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal manifiesta que si después de terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, opera la tácita reconducción. Razón por la cual, en el apartado

anterior, concluimos que dicho precepto legal, es omiso en señalar un término durante el cual, el arrendador se manifieste respecto a la reconducción del contrato de arrendamiento.

Por otra parte, también hemos explicado que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido a través de criterio jurisprudencial el plazo de diez días como mínimo para tener por reconducida la convención.

La diferencia entre el criterio legal y lo establecido por la Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia, consideramos que puede dar lugar a las siguientes confusiones por parte del arrendador:

➤ **Caso 1**

Toda vez que el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, no establece un plazo para que el arrendador se oponga a la reconducción del contrato, éste decide prever dicha situación e incluir una cláusula en el contrato, donde arrendador y arrendatario renuncian expresamente a la tácita reconducción.

En este supuesto, consideramos que dicha renuncia no tiene valor alguno, toda vez que de acuerdo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, “[...] la oposición del arrendador para que opere la tácita reconducción, debe manifestarse después del vencimiento del contrato, ya que hasta que esto ocurra, inicia la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica, y por lo tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo[...].”<sup>32</sup>

➤ **Caso 2**

A efecto de evitar que opere la tácita reconducción, el arrendador decide

---

<sup>32</sup> Novena Época, p.352, Tesis: 1ª/J.31/2001, Contradicción de tesis 50/99-PS .



interponer una demanda de terminación del contrato, días antes del vencimiento del mismo.

En el presente caso, se debe aplicar el mismo criterio jurisprudencial arriba citado, toda vez que la demanda de terminación no tendrá los efectos de oposición por parte del arrendador a la tácita reconducción, en virtud de que la presunción de consentimiento para la renovación del contrato inicia una vez que ha vencido el contrato de arrendamiento. Por lo que, el Juzgador tendrá que señalar en su acuerdo que no dará trámite a la demanda, toda vez que aún no vence el contrato, ni ha iniciado la presunción a favor del arrendatario para reconducirlo. En tal circunstancia, el arrendador deberá interponer una nueva demanda después de que el contrato termine en el plazo de diez días naturales establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

➤ **Caso 3**

El contrato de arrendamiento por tiempo determinado vence el día primero de enero del 2005, pero pasados ocho días de haber terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario no desocupa el inmueble arrendado, por lo que el arrendador, derivado de la interpretación textual del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, infiere que ha operado la tácita reconducción y que el contrato se ha convertido a plazo indeterminado por lo que la manera de dar por terminado la relación contractual, es conforme lo establece el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal. Entonces, solicita al juez de arrendamiento que vía jurisdicción voluntaria, le notifique al arrendatario de la terminación del contrato de manera unilateral. Por lo que, de acuerdo a la ley, éste último tendría 30 días hábiles para desocupar el inmueble arrendado.

A su vez, el juez de arrendamiento, sabedor de la tesis de jurisprudencia, que establece 10 días para oponerse a la tácita reconducción, acuerda que no es la vía para dar por terminado el contrato de arrendamiento, que aún es de plazo

fijo por lo que deja a salvo sus derechos para que los pueda hacer valer en otro momento. Verbigracia, el arrendador tendrá que demandar la terminación del contrato.

➤ **Caso 4**

En el mismo supuesto que el caso anterior, si el juez considera darle trámite a la solicitud de notificar vía jurisdicción voluntaria al arrendatario, que es deseo del arrendador dar por terminado el contrato de plazo indeterminado, y que al efecto, el arrendatario cuenta con 30 días para desocupar y hacer entrega del bien, objeto del contrato.

En este supuesto, si el arrendatario tiene conocimiento del plazo establecido jurisprudencialmente, tendrá presente que en la fecha en que el arrendador solicitó al Juzgado le fuera notificado la terminación del contrato de arrendamiento, en términos del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, todavía estaba vigente el término para que el arrendador se opusiera a la tácita reconducción; por lo que, al considerar que dicha figura jurídica es una defensa a favor del arrendatario, hará caso omiso de dicha notificación y obligará al arrendador a demandar con posterioridad la terminación del contrato por la vía contenciosa, en donde el Juzgador tendrá que entrar al estudio respecto a si la vía y los hechos por los que el arrendador demanda la terminación del contrato son los idóneos.

➤ **Caso 5**

El arrendador, pasados doce días de haber terminado el plazo del contrato, decide demandar la terminación del mismo, para lo cual solicita la desocupación y entrega del bien. Si atendemos a lo estipulado por la Jurisprudencia<sup>33</sup> emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en donde

---

<sup>33</sup> Sexta época. p.81. 2603/58. Joyería La Palma. Unanimidad de cuatro votos.

estipula el plazo de diez días para tener por reconducida la convención, tenemos que la misma señala que dicho plazo es un plazo mínimo más no máximo para oponerse a la tácita reconducción, después de terminado el contrato de arrendamiento. En este sentido, podemos concluir que aún cuando existe el criterio jurisprudencial, cada caso va a estar supeditado al criterio del Juzgador para determinar si ha operado o no de la tácita reconducción.

De los supuestos anteriormente enunciados, podemos deducir que todos ellos han sido resultado de una incertidumbre del arrendador respecto a la forma de oponerse a que opere la tácita reconducción. Por otro lado, cada una de estas opciones no garantizan ser efectivas, toda vez que son susceptibles de quedar sujetas al criterio del Juzgador, lo cual implica que el arrendador intente otro procedimiento jurídico, que a su vez requiere de un gasto económico y de tiempo.

Por lo anteriormente expresado y a modo de conclusión, consideramos necesario establecer un término en el Código Civil para el Distrito Federal para oponerse a la tácita reconducción por los siguientes motivos:

- El arrendador, tendría certeza jurídica respecto al momento exacto en que opera la tácita reconducción.

Lo que implica que dicho plazo debe ser congruente y justo para ambos contratantes.

- Como consecuencia de lo anterior, el arrendador tendría certeza respecto al momento oportuno para oponerse a la reconducción del contrato;

Con la condición de que dicho plazo sea fatal y no sujeto a criterios jurisdiccionales a efecto de darle garantía al arrendatario para que opere la tácita reconducción.

- Certidumbre del arrendador respecto a la forma de oponerse a la

reconducción del contrato;

La cual deba ser eficaz para evitar desgastes al arrendador.

- Homogeneización de criterios por parte de los juzgadores al momento de conocer de casos relativos a la tácita reconducción; pues con ello se evitaría la sobrecarga de trabajo en los juzgados de arrendamiento y garantizaría la seguridad jurídica de ambos contratantes al operar la tácita reconducción.

## CAPÍTULO 3

### DEMOSTRACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE EXISTA UN TÉRMINO PARA LA EFICAZ OPERACIÓN DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN

#### 3.1 LA JURISPRUDENCIA Y LAS LAGUNAS DE LA LEY

En este capítulo analizaremos lo relativo a la jurisprudencia y su relación con las denominadas “lagunas de la ley” a efecto de determinar los fundamentos doctrinales relativos a la creación y aplicación de las leyes. En este sentido, es pertinente señalar que el término jurisprudencia es una Institución Jurídica considerada como fuente del derecho. Mientras que las “lagunas de la ley” se ubican dentro del campo de la técnica jurídica; especialmente, el de interpretación y aplicación de las normas jurídicas a un caso concreto.

Comenzaré por analizar lo relativo a la Jurisprudencia. “La palabra jurisprudencia proviene del latín *iurisprudentia, iae*, compuesta de las raíces *ius, iuris* y *prudentia, iae*”<sup>34</sup>. Las voces *ius, iuris* fueron definidas por los romanos como: *ius est ars boni et aequi*, es decir, “arte de lo bueno y lo equitativo”.<sup>35</sup> Actualmente encontramos en los diccionarios que la voz latina *prudentia*, se refiere a sabiduría, ciencia, conocimiento.

De acuerdo con lo antes expuesto, podemos afirmar que la jurisprudencia

---

<sup>34</sup> COUTURE, Eduardo J. “**Vocabulario Jurídico, con especial referencia al derecho procesal vigente uruguayo**”. Depalma. Buenos Aires. 1988, p.372.

<sup>35</sup> HUBER OLEA, Francisco José. “**Diccionario de derecho romano. Comparado con derecho mexicano y canónico**”. Porrúa. México. 2000, p. 296.

significa literalmente “conocimiento del derecho”.<sup>36</sup>

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española establece tres acepciones de la palabra. En la primera de ellas, se refiere a la jurisprudencia como Ciencia del Derecho, la segunda la denomina como la enseñanza doctrinal que dimana de las decisiones o fallos de autoridades gubernativas o judiciales; y en la última, es definida como una norma de juicio que suple omisiones de la ley, fundada en las prácticas seguidas en casos iguales o análogos.<sup>37</sup>

No obstante, el amplio significado de la palabra, a efecto de continuar con el razonamiento que da sustento al presente trabajo, nos referiremos a la jurisprudencia en su tercera acepción gramatical, es decir, como una fuente creadora de normas jurídicas complementarias que tienen por objeto “La obligatoria interpretación y determinación del sentido de la ley”.<sup>38</sup>

Ahora bien, en virtud de que nuestro sistema jurídico se caracteriza por ser de derecho escrito o codificado es la legislación, la fuente formal de derecho más importante. Su producción es resultado de un “proceso por el cual uno o varios órganos del estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, a las que se les da el nombre específico de leyes”<sup>39</sup>.

En el caso de nuestro sistema jurídico, los Poderes que intervienen en el proceso legislativo o de creación de la ley, son el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo.

Aún cuando la ley es fuente primordial de Derecho en nuestro sistema

---

<sup>36</sup> TAMAYO Y SALMORÁN, Rolando. “**El Derecho y la Ciencia del Derecho**”. Décima edición. UNAM. México.1986.p.143.

<sup>37</sup> “**Diccionario de la Real Academia de la Lengua**”. Décima novena edición. Espasa- Calpe. S.A. Madrid. 1970. p.777.

<sup>38</sup> Sexta época, segunda parte, p.58, exp.234/61, Miguel Yapar Farías, unanimidad de cuatro votos.

<sup>39</sup> GARCIA MÁYNEZ, Eduardo. “**Introducción al Estudio del Derecho**”. Decimocuarta edición. Porrúa. México. 1967. p. 52.

jurídico, hay situaciones concretas que el legislador no pudo prever, es decir, “cuestiones sometidas al conocimiento del juzgador que no se encuentran previstas en el ordenamiento jurídico. Dichas situaciones, son denominadas *lagunas de la ley*”<sup>40</sup>.

De acuerdo con Hans Kelsen, existen las llamadas lagunas técnicas, “cuando el legislador ha omitido reglamentar algo que era indispensable para hacer posible la aplicación de un precepto. Las lagunas técnicas pueden ser en el sentido ya indicado, o bien, consecuencias del carácter más o menos indeterminado de la ley”<sup>41</sup>.

No obstante la existencia de una laguna legal, el artículo 18 del Código Civil para el Distrito Federal establece, “El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley no autorizan a los jueces o tribunales para dejar de resolver una controversia”, al respecto el párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional establece, “En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho”. Por otra parte, el artículo 19 del Código Civil para el Distrito Federal determina, “Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales del derecho”.

Ahora bien, la interpretación de la ley “consiste en descubrir el sentido que encierra la ley”<sup>42</sup>. De acuerdo con Víctor Manuel Rojas Armandi, “interpretar es una proposición normativa, quiere decir traducir a significados (objetos o acontecimientos ambos esquemáticos o conceptualizados), los significantes (signos y símbolos en los que se expresa la misma) llevada a cabo por los Tribunales de un Estado que están facultados legalmente para dirimir

---

<sup>40</sup> PENICHE BOLIO, Francisco Javier. **Introducción al estudio del derecho**. Décimo sexta edición. Porrúa. México. 2001. p. 172.

<sup>41</sup> KELSEN, Hans. Op. Cit. p.62.

<sup>42</sup> PENICHE BOLIO, Francisco Javier. Op. Cit.

controversias entre particulares”<sup>43</sup>.

De acuerdo al artículo 94 Constitucional la impartición de justicia recae en el Poder Judicial, así como la facultad de interpretar la Constitución, leyes, reglamentos o Tratados Internacionales a fin de resolver casos concretos. Cuando el criterio de interpretación por parte del Poder Judicial es uniforme, crea la fuerza de jurisprudencia y ésta se convierte en aplicación obligatoria para situaciones similares.

La importancia de la jurisprudencia varía de acuerdo al tipo de sistema jurídico de que se trate. Así tenemos que en el caso del sistema de derecho codificado, como lo es el mexicano, la fuente de derecho más importante es la ley, misma que es creada por el Poder Legislativo. Por su parte, la Jurisprudencia, representa la segunda fuente de creación de derecho más importante dentro de nuestro sistema jurídico, por lo que su obligatoriedad es relativa, toda vez que para que adquiera dicha calidad se requiere de un cierto número de decisiones judiciales en el mismo sentido. Razón por la cual su proceso de formación es muy lento.

En el caso de sistemas jurídicos consuetudinarios como el denominado “*Common Law*”, los criterios jurisprudenciales son la fuente principal del derecho. Motivo por el cual, la impartición de Justicia recae única y exclusivamente en el Poder Judicial.

De lo anterior, podemos concluir que en el caso de nuestro sistema jurídico, la Jurisprudencia desempeña una actividad indirecta y complementaria en la impartición de justicia. La jurisprudencia únicamente interpreta o integra la norma elaborada por el legislador; así el conjunto de decisiones del órgano jurisdiccional, tienen por objeto alcanzar un orden jurídico más perfecto y comprensible.

---

<sup>43</sup> Citado por PEREZNIETO Castro, Leonel. Op. Cit. P. 288.



En este orden de ideas nos parece oportuno citar la sencilla erudición con que Miguel Villoro Toranzo define la importancia de la Jurisprudencia dentro del sistema jurídico mexicano:

“Ante las lagunas de la ley, la jurisprudencia es fuente del derecho, en virtud de que la función de los tribunales ya no será de mera interpretación, sino de integración del orden jurídico que antes de la labor jurisprudencial, es incompleto; se trata de completar al sistema a partir de su plenitud hermética. De esta suerte, la legislación por una parte y la jurisprudencia por la otra, vienen a constituir las dos grandes fuentes formales del derecho”<sup>44</sup>.

Por otra parte, Ignacio Burgoa Orihuela, señala que “la jurisprudencia bajo su aspecto positivo-jurisdiccional [...], se traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídica integrativas uniformes que hace una autoridad judicial designada para tal efecto por la ley, respecto de uno o varios puntos de derecho especiales y determinados que surgen en un cierto número de casos concretos semejantes que se presenten, en la inteligencia de que dichas consideraciones e interpretaciones son obligatorias para los inferiores jerárquicos de las mencionadas autoridades y que expresamente señale la ley”.<sup>45</sup>

A su vez, Eduardo Pallares define a la Jurisprudencia como: “los principios, tesis o doctrinas establecidas en cada nación por sus tribunales en los fallos que pronuncian. Así considerada, es una de las fuentes de Derecho más importantes porque mediante ella, de abstracta y general que es la ley, se convierte en concreta y particular, dando nacimiento a un derecho socialmente vivo, dinámico, fecundo, que pudiera llamarse derecho de los tribunales, distinto del legislador”<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> VILLORO TORANZO, Miguel. “ **Introducción al Estudio del Derecho**”. Porrúa. México. 1990. p. 179.

<sup>45</sup> BURGOA ORIHUELA, Ignacio. “**El Juicio de Amparo**”. vigésima séptima edición. Porrúa. México. 1990. p. 821.

<sup>46</sup> PALLARES, EDUARDO. **La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en México**. Herrero. México. 1921. p. 123.

De lo asentado con anterioridad, podemos concluir lo siguiente:

❑ Toda sentencia jurisdiccional constituye una norma jurídica individualizada para quienes intervienen en un proceso en el que ha sido dictada. Cuando el criterio utilizado en los fallos judiciales es recurrente da lugar a la formación de una norma jurídica de aplicación general, abstracta e impersonal.

❑ La jurisprudencia adquiere el carácter de imperativa, en virtud de que una vez que se eleva a tal carácter, es obligación de los juzgadores aplicarla al resolver sobre los casos posteriores a la jurisprudencia existente.

❑ La jurisprudencia, al realizar su labor complementaria en la aplicación de la ley, tiene por objeto interpretar e integrar la ley construida por el legislador. En el primero de los casos, tiene por objeto determinar el sentido que debe dársele a la ley al juzgar casos concretos, en el segundo, cubrir las denominadas “*lagunas de la ley*”. Es decir resolver con respecto a casos no previstos por el legislador.

De lo anterior podemos afirmar que la importancia de la jurisprudencia - como fuente formal de Derecho-, radica en procurar que la rigidez característica del derecho escrito, sea más flexible al momento de aplicar la norma a un caso concreto. Sin embargo, es preciso tener claro que la jurisprudencia como fuente formal del derecho, no tiene una existencia autónoma, sino que su validez va a depender directamente de su eficacia interpretativa e integradora de la norma legal. Es decir, es fundamental diferenciar, que aún cuando la jurisprudencia es una fuente formal de derecho, no tiene como función la creación directa de normas de Derecho, sino que, su actividad es complementaria de la ley.

En conclusión, lo que se ha intentado dejar asentado es que la cuestión de la creación y la aplicación del derecho responde de manera directa a una lógica insertada en la División de Poderes y, en segundo término, a la tradición del

sistema jurídico mexicano.

En este orden de ideas se reconoce la facultad de la jurisprudencia elaborada por los órganos facultados para ello en la aplicación de la justicia. Es una fuente enriquecedora del derecho escrito pero no es una fuente de derecho en sí misma, pues considerar lo contrario sería dotar a los juzgadores de un poder legislativo, por lo que se desconocería la División de Poderes y el principio de legalidad, con mengua del orden constitucional.

Por lo tanto, el órgano judicial, al crear jurisprudencia, no legisla; solo se concreta a realizar una labor interpretativa e integrativa de la ley; aún cuando dichas consideraciones tengan el carácter inherente de la ley. Sin embargo, la labor jurisprudencial debe concretarse única y exclusivamente a desentrañar el sentido intrínseco de una ley, y no a crear elementos esenciales para la creación y funcionamiento de una figura jurídica, pues la actividad legislativa corresponde, como su nombre lo anuncia, al Poder Legislativo.

### **3.2 LA JURISPRUDENCIA EN LA TÁCITA RECONDUCCIÓN**

Este apartado resulta fundamental en el desarrollo del presente trabajo. Hasta ahora hemos dilucidado la problemática inherente a la regulación actual de la tácita reconducción dentro del Código Civil para el Distrito Federal y el estudio de la jurisprudencia como fuente formal de Derecho en el sistema de impartición de justicia en nuestro país. Ahora, estamos en condiciones de sintetizar ambos análisis y dirigirlos al razonamiento concreto de la interpretación emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación relativa a la tácita reconducción. Pondremos especial énfasis en aquella que se refiere al establecimiento del término que se otorga al arrendador para oponerse a que ésta opere, -en virtud de que el transcurso del tiempo es uno de los elementos esenciales para considerar otorgado el consentimiento tácito-.

A continuación, se transcribe la jurisprudencia antes mencionada, -misma que la Suprema Corte de Justicia ha identificado con el número 75 en el apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985<sup>47</sup>-. Cabe señalar que la cita siguiente corresponde a la redacción original de dicha jurisprudencia. Posteriormente transcribimos la jurisprudencia modificada a partir de las reformas sufridas en el Código Civil para el Distrito Federal en el año de 1993 respecto a los artículos 2486 y 2487, los cuales contienen la regulación de la tácita reconducción.

### **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 del vencimiento del contrato”.

Sexta Época, Cuarta parte:

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

Vol. XXVI, Pág. 49. A.D. 6044/58. Manuel Guerrero. Cinco votos.

Vol. XXXV, Pág. 38. A.D. 926/59. Justo Hernández Orozco. Cinco votos.

Vol. XXXVII. A. D. 7539/59. Waldo Soberón. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. Unanimidad de cuatro votos.

La jurisprudencia antes citada fue modificada en su última parte. Ahora la jurisprudencia ya modificada se puede consultar en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, misma que establece:

---

<sup>47</sup> Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985. Cuarta Parte, Civil. Págs. 81-82.

**Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 122

Página: 81

**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 determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.

Sexta Época, Cuarta parte:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

**NOTA:**

La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara

que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.

De las citas hechas con anterioridad, podemos evidenciar que la jurisprudencia, además de cambiar algunos términos, al final de la redacción también se agrega una nota aclaratoria que hace referencia a que la modificación al último párrafo de la jurisprudencia es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran. Dichas ejecutorias coinciden en señalar que el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la operación de la tácita reconducción.

Por lo señalado con anterioridad, el desarrollo del presente apartado, iniciará por comparar los términos modificados de ambas jurisprudencias, para posteriormente enunciar las ejecutorias que dieron lugar a la jurisprudencia número 75 en su redacción original. Por último, concluiremos con el análisis de la evolución del criterio de la Corte respecto a la operatividad de la tácita reconducción, para lo cual citaré los criterios que dieron lugar a la modificación de dicha jurisprudencia, para encontrarla con la redacción actual.

A continuación se expresan de manera comparativa los últimos párrafos de ambas jurisprudencias, a efecto de evidenciar los términos modificados:

TEXTO ORIGINAL	TEXTO MODIFICADO
<p>“La ley no precisa el plazo dentro del cual deba <b>llevarse a cabo la oposición</b>, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de <b>diez días</b>, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato”</p>	<p>“La ley no determina el tiempo que debe <b>transcurrir sin oposición</b> para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente <b>fijar el plazo mínimo de diez días</b>, contados a partir <b>del siguiente</b> al de vencimiento del contrato”</p>

De la redacción de ambas jurisprudencias, hacemos notar que los términos que se modificaron fueron: Determina por precisa, tiempo por plazo, transcurrir por llevarse a cabo y sin oposición por la oposición. También se agrega el término “para estimar reconducida la convención”, frase que sirve para aclarar que la oposición tienen por efecto tener por reconducida la convención.

Las modificaciones más sustanciales que se hicieron a la jurisprudencia consisten en determinar primero, que la ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición del arrendador. En la reforma a la jurisprudencia se establece “*La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención*”. Esta segunda redacción ofrece una idea muy clara del funcionamiento de la tácita reconducción y, por consecuencia, de sus efectos. Es decir, que la tácita reconducción opera en caso de que el arrendador no se oponga a su realización después de vencido el plazo del contrato.

Segunda, “[...] la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo **mínimo** de diez días”. En la redacción original únicamente señala: “[...] la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días [...]”. Este último punto es fundamental de destacar, toda vez que además de que la Suprema Corte de Justicia reitera el hecho de que debido a que la legislación civil no prevé un término para tener por reconducida la tácita reconducción, ha considerado prudente fijar el plazo de diez días para tener por reconducida la convención. Además, agrega que dicho plazo, no es fatal o límite, sino que dicho término es el transcurso de tiempo mínimo para considerar reconducida la tácita reconducción, sin oposición del arrendador. Es decir, a partir del transcurso de diez días sin oposición del arrendador se tendrá por operada la tácita reconducción y no antes, pero también que es posible que después de transcurridos mas de diez días se pueda considerar como válida la oposición por parte del arrendador a la tácita reconducción.

También se considera de especial importancia la modificación respecto a la forma de contabilizar el transcurso de los diez días fijados para tener por reconducida la tácita reconducción. Con anterioridad se consideraba que se comenzaban a contabilizar a partir de la fecha del vencimiento del contrato. En la actualidad, se establece que es a partir del día siguiente al del vencimiento del contrato, cuando se comienza a contabilizar el transcurso de los diez días fijados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

➤ **EJECUTORIAS QUE SUSTENTARON LA CREACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA NÚMERO 75 DEL APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN 1917-1985**

Ahora bien, a efecto de detallar el desarrollo del análisis jurídico que el Poder Judicial consideró para emitir las ejecutorias que por reiteración dieron lugar a la formación de la jurisprudencia número 75 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, mismas que justifican la modificación del segundo párrafo de la citada jurisprudencia a efecto de hacerla más congruente con los criterios jurisprudenciales que la sustentan y que lleva por título, “ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL” a continuación procederemos a citar textualmente las ejecutorias que la conformaron en orden cronológico:

**Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXIV

Página: 37

**“ARRENDAMIENTO, TÉRMINO PARA Oponerse a la Tácita Reconducción del.**

Si la demanda de terminación del contrato de arrendamiento y de desocupación del local objeto del mismo, se presentó tres días después del



vencimiento del plazo, es evidente la oposición del arrendador para la continuación del contrato y esa oposición determina la falta de demostración del consentimiento tácito necesario para que se opere la reconducción del contrato, puesto que no sólo no hay elementos que permitan presumir ese consentimiento sino que por el contrario existe manifiesta oposición a otorgarlo, ya que inclusive se ejercita acción para obtener la desocupación del local”.

Amparo directo 2603/58. Joyería “La Palma”, S. de R. L. 11 de junio de 1959  
Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Como se puede advertir de la cita hecha con anterioridad, la ejecutoria se estableció como consecuencia de la interposición de una demanda de amparo hecha por el arrendador que ejerció su derecho a oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento después de vencido el contrato. En el caso específico, el arrendador interpuso la demanda de terminación de contrato, después de tres días de vencido el mismo. Como es lógico pensar, el Juez de Primera Instancia, así como el Magistrado de Apelación, no tuvieron otra opción que fallar de acuerdo a la interpretación textual de la ley: considerar operada la reconducción tácita del contrato. Razón por la cual, el arrendador tuvo que solicitar la Protección Federal, y de esta manera la Corte dirimió la controversia al considerar que toda vez que la Ley no señalaba término dentro del cual el arrendador puede oponerse a la tácita reconducción, era procedente que el arrendador hubiera manifestado su desacuerdo con la tácita reconducción después de tres días de haber vencido el contrato.

### **Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXVI

Página: 49

**“ARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.** Los requisitos para que opere la tácita reconducción son:

a).- La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato y b).- La falta de oposición del arrendador al respecto. Como nuestro Código Civil no fija cuál es el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción, queda a la prudencia del juzgador considerarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso. Así sobre el particular esta Suprema Corte ha resuelto que no es prudente establecer que la tácita reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición a que el arrendatario continúe en el goce y uso del predio, así como ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días, tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador. Por tanto, notificada la terminación del arrendamiento cinco días después de concluido, debe considerarse que es oportuna y válida la oposición a su continuación, y en consecuencia, que no puede producirse la tácita reconducción”.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. 5 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Esta tesis es muy importante. A diferencia de la ejecutoria citada con anterioridad, ante la inexistencia de plazo para oponerse a la tácita reconducción y con el antecedente de la primera ejecutoria donde se consideró procedente la oposición presentada por el arrendador a los tres días de vencido el contrato ahora la Corte, ante la circunstancia en donde el arrendador se opone a la reconducción del contrato después de cinco días de vencido el mismo, lo considera no sólo procedente, sino que ahora su criterio se extiende para estipular que toda vez que el Código Civil no fija cuál es el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción, “Queda a la prudencia del juzgador considerarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso.”

Por lo que en el caso particular establece que la tácita reconducción no opera al día siguiente de vencido el contrato, pero además considera de manera discrecional esperar un plazo NO MENOR a diez días para que el arrendador manifieste su desacuerdo con la reconducción.

### **Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXXV

Página: 38

**“ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.** Los requisitos para que opere la tácita reconducción son: a).- La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato y b).- La falta de oposición del arrendador al respecto. Como nuestro Código Civil no fija cuál es el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción, queda a la prudencia del juzgador considerarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso. Así sobre el particular esta Suprema Corte ha resuelto que no es prudente establecer que la tácita reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición a que el arrendatario continúe en el goce y uso del predio, así como ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días, tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador. Por tanto, notificada la terminación del arrendamiento cinco días después de concluido, debe considerarse que es oportuna y válida la oposición a su continuación, y en consecuencia, que no puede producirse la tácita reconducción”.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. 5 votos.  
Ponente: José Castro Estrada.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XXVIII, pág. 100. Amparo directo 846/59. Leopoldo Chávez. 7 de octubre de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Volumen XXIV, pág. 80. Amparo directo 2603/58. Joyería “La Palma”, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Esta ejecutoria tiene por objeto robustecer lo asentado en la inmediata anterior, donde la Suprema Corte de Justicia considera establecer un plazo no menor a diez días para que el arrendador se oponga a la tácita reconducción, en virtud de que el Código Civil vigente para el Distrito Federal no lo establecía.

♦ **Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXXVII

Página: 36

**“ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.** No es procedente establecer que la tácita reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición del arrendador, plazo que no podrá ser menor de diez días”.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. 5 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Nuevamente en esta ejecutoria, la Corte hace referencia a lo establecido en anteriores, en cuanto al plazo de diez días, el cual fue establecido unilateralmente por nuestro Máximo Tribunal, a efecto de crear con ello más precedentes respecto de la fijación de diez días como plazo para que el arrendador pueda oponerse a la tácita reconducción.

♦ **Sexta Época**

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XL

Página: 76

**“ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.** Para que un contrato de término fijo se convierta por la tácita reconducción en un contrato de término indefinido requiere que no haya oposición por parte del arrendador y esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que el término de diez días de vencido el contrato, es el plazo en que puede hacerse valer la oposición y si transcurre sin ella, hay tácita reconducción”.

Amparo directo 4611/59. Alfonso Baeza Ayala. 6 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

La ejecutoria arriba citada, a diferencia de la segunda enunciada, considera en concreto que el plazo establecido por la Corte para que el arrendador se pueda oponer a la continuación del arrendamiento es de diez días. Es decir, ya no se considera que el Juzgador deba estimar las circunstancias concretas de cada caso que se ponga a su consideración, sino que la presente junto con la anterior, robustecen el criterio específico de considerar diez días como el término prudente para oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento.

### **3.3 META LEGISLACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA**

En el apartado anterior hicimos mención de la trayectoria jurídica de la multicitada tesis de jurisprudencia número 75 que la Suprema Corte de Justicia de la Nación del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985 con relación a la tácita reconducción del contrato de arrendamiento.

Ahora, corresponde analizar si el mencionado criterio jurisprudencial se puede considerar propio de la labor del Poder Judicial o si, por el contrario, se puede concebir como un ejemplo de la invasión de Poderes en el Sistema de

Gobierno característico de nuestra Nación, por lo que constituye una ilegalidad institucionalizada.

Al efecto, considero necesario retomar algunas de las conclusiones elaboradas en apartados anteriores para dar una mayor consistencia a la argumentación del presente apartado.

En primer lugar, es necesario recordar que la tácita reconducción es una figura jurídica que opera debido a dos requisitos esenciales: el primero, es la continuación del arrendatario en el uso y goce del bien objeto del arrendamiento, una vez que ha fenecido la vida jurídica del contrato; y el segundo de ellos es el silencio del arrendador, al cual, la ley le otorga la calidad de consentimiento para prorrogar el contrato. Ahora bien, como lo hemos mencionado reiteradamente, la tácita reconducción opera salvo prueba en contrario. Por lo cual, podemos señalar que el elemento esencial de la operatividad de la tácita reconducción consiste en tener la certeza plena que no existió un indicio que hiciera suponer lo contrario de lo que la ley califica como un consentimiento. Pues aún cuando dicho consentimiento no fuera expreso, lo hace suponer. Sin embargo, dicha suposición no puede ser lógicamente posible cuando, de la interpretación gramatical de la norma jurídica, el término que tiene el arrendador para oponerse es casi inexistente.

Por lo tanto, si consideramos que el consentimiento tiene como fin último integrar dos o más anuencias para dar vida a un acto jurídico que va a generar consecuencias de derecho, la regulación legal de la misma en el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal es esencialmente contradictoria en sí misma.

En el caso concreto de la omisión en la formulación de la tácita reconducción del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, con relación a establecer un término para oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento, la Suprema Corte de Justicia, -fundamentándose en la obligación

de impartir justicia-, ha considerado la omisión legal fundamental, antes descrita, como una *“laguna de la ley”*, respecto de la cual no sólo se ha pronunciado jurídicamente a través de tesis aisladas, sino que ha considerado prudente llenarla, al establecer un término estricto durante el cual el arrendador puede manifestar su desacuerdo con la prórroga del contrato y que es el de 10 días. Por lo tanto, si el legislador al incluir la figura de la tácita reconducción en el ordenamiento civil no previó un elemento fundamental para justificar la operatividad de la figura jurídica, cabe preguntarse si la labor reservada al Poder Judicial de “decir el derecho” a través de la técnica jurídica, de interpretar e integrar la norma elaborada por el Poder Legislativo, implica perfeccionarla al grado de incluir elementos esenciales de la figura jurídica de la cual se trata de colmar. Tan absurdo sería considerar dicha afirmación como si consideráramos que a través de la jurisprudencia se tratara de colmar la laguna que existiera con relación a la formulación legal de la prescripción adquisitiva, cuando ésta no señalase plazo para que operara.

Efectivamente, cabría preguntarse si en estos casos la Suprema Corte de Justicia se apega plenamente a la competencia que le corresponde de acuerdo al orden Institucional establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, o si, por el contrario, al establecer la jurisprudencia en comento puede trastocar la esfera de competencia del Poder Legislativo.

Al respecto, considero pertinente citar lo que a la letra establece el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos “El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. No podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un individuo [...]”.

Es importante señalar que la división de poderes reside en atribuciones formales que corresponde ejercer a cada uno de los Poderes, aunque también existen competencias materiales que aún cuando formalmente corresponde ejercer a otro Poder Supremo, son situaciones previstas por la ley en las que cada

uno de los órganos del Poder Federal puede realizar actividades que caracterizan el quehacer de otro de los Poderes integrantes del Poder Supremo de la Unión.

En esta lógica Constitucional, al Poder Judicial le corresponde formalmente la función de decir el derecho, impartir justicia, juzgar. Aunque dentro de las funciones materiales también lleva a cabo actividades propias de la labor legislativa. Sin embargo, dentro de dichas funciones de ninguna manera comprende adicionar o crear elementos esenciales de las figuras jurídicas, por muy necesarias que éstas resulten. Pues, si atendemos a las facultades formales y materiales del Poder Judicial, ninguna de ellas le autoriza crear o legislar una disposición, aún cuando responda a una necesidad creada por una laguna de la ley. Pues, como lo expusimos en apartados anteriores, la tarea propia del Poder Judicial es la de interpretar e integrar la ley, actividades que de ninguna manera, por confusas que resulten, implican crear o adicionar un precepto.

Ahora bien, existen excepciones a las funciones de los órganos del Estado que pueden ser diferentes a las que le corresponden legalmente, sin embargo dichas excepciones deben estar previstas expresamente en la Carta Magna. Razón por la cual consideramos que el hecho de que la Suprema Corte de Justicia haya establecido el término de diez días a efecto de que el arrendador se oponga a la tácita reconducción, es un criterio que resulta ilegal, pues dicha Jurisprudencia trasgredió el principio de separación de Poderes al invadir la esfera del poder legislativo. A nuestro criterio consideramos que el caso concreto resulta un ejemplo en el que se corre el peligro de que cualquier Poder, justificándose en una invasión tolerada, pueda ejercer facultades propias de otro Poder de la Unión.

Por lo expresado con anterioridad podemos concluir que el Poder Judicial, al emitir en criterio jurisprudencial el término de diez días como plazo dentro del cuál opera la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento Inmobiliario por tiempo indeterminado, no ha interpretado ni tampoco integrado, sino que ha realizado una labor formalmente legislativa.



A los argumentos antes esgrimidos se suma la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la misma Suprema Corte de Justicia de la Nación y que a la letra dice:

Séptima época.

Instancia: segunda sala

Fuente: semanario judicial de la federación

Tomo: 151-156 tercera parte

Página: 117

**“DIVISIÓN DE PODERES. SISTEMA CONSTITUCIONAL DE CARÁCTER FLEXIBLE.** La división de poderes que consagra la Constitución Federal no constituye un sistema rígido e inflexible, sino que admite excepciones expresamente consignadas en la propia Carta Magna, mediante las cuales permite que el poder Legislativo, el Poder Ejecutivo o el Poder Judicial, ejerzan funciones que, en términos generales, correspondan a la esfera de las atribuciones de otro poder. Así, el artículo 109 Constitucional otorga el ejercicio de facultades jurisdiccionales, que son propias del poder Judicial a las Cámaras que integran el Congreso de la Unión, en los casos de delitos oficiales cometidos por altos funcionarios de la Federación, y los artículos 29 y 131 de la propia Constitución consagran la posibilidad de que el poder ejecutivo ejerza funciones legislativas en los casos y bajo las condiciones previstas en dichos numerales. Aunque el sistema de División de Poderes que consagra la Constitución General de la república es de carácter flexible, ello no significa que los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial puedan, *motu proprio*, arrogarse facultades que corresponden a otro Poder, ni que las leyes ordinarias puedan atribuir, en cualquier caso, a uno de los poderes en quienes se deposita el ejercicio del Supremo Poder de la Federación, facultades que incumben a otro Poder. Para que sea válido, desde el punto de vista constitucional que uno de los poderes de la Unión ejerza funciones propias de otro Poder, es necesario, en primer lugar, que así lo consigne expresamente la Carta Magna o que la función respectiva sea estrictamente necesaria para hacer efectivas las facultades que le son exclusivas, y en segundo lugar, que la función

se ejerza únicamente en los casos expresamente autorizados o indispensables para hacer efectiva una facultad propia, puesto que es de explorado derecho que las reglas de excepción son de aplicación estricta”.

Amparo en revisión 2606/81. Sucesión de Carlos Manuel Huarte Osorio y otro. 22 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Iñarritu.

Volúmenes 115-120, página 65. Amparo en revisión 4277/ 77. Héctor Mestre Martínez y coagraviados (acumulados). 30 de noviembre de 1978. 5 votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez.

### **3.4 CONTRADICCIÓN EN LOS CRITERIOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN**

Como señalamos en el apartado anterior, la redacción de la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que lleva por título, **“ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.”**, se encuentra modificada de la redacción original en su último párrafo. Dichas modificaciones en esencia se refieren a la consideración de establecer el término de diez días como un plazo mínimo para considerar reconducida la tácita reconducción si oposición del arrendador. La otra modificación esencial está dirigida a determinar la forma de contabilizar el transcurso de los diez días.

También hemos dicho que la jurisprudencia en su redacción actual, también presenta una nota aclaratoria que textualmente establece:

“La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.”<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Sexta época, cuarta parte, Joyería La Palma, unanimidad de cuatro votos.

Por su parte, la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, determina:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989

Página: 111

**“ARRENDAMIENTO. RECONDUCCIÓN TÁCITA. LOS DIEZ DÍAS FIJADOS POR LA SUPREMA CORTE ES LO MÍNIMO Y NO LO MÁXIMO PARA QUE OPERE. (INTELECCIÓN DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA 75, CUARTA PARTE DE LA COMPILACIÓN DE 1917-1985).** La jurisprudencia mencionada, identificable con el rubro "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DE CONTRATO DE", no tiene el alcance que generalmente se le ha dado en el sentido de que transcurridos los diez días posteriores al del vencimiento del plazo pactado opere fatalmente la tácita reconducción, pues en las ejecutorias que la integran no se advierte esa imperatividad, ya que en dos de ellas se admitió que la oposición hecha por el arrendador dentro de los catorce o quince días impidió que operara dicha figura; luego entonces, la intelección que se impone radica en que, ante el silencio del Código Civil para el Distrito Federal, no se fija plazo para que el arrendador exprese su oposición, queda a la prudencia del juzgador apreciarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y con las circunstancias especiales que rodeen al caso y que el plazo de diez días mencionado por la jurisprudencia, es el mínimo para que pueda establecerse la presunción *iuris tantum* de que ha operado la tácita reconducción presunción que puede desvirtuarse atendiendo a las diversas circunstancias que haga valer la parte interesada, o bien, a las características especiales de cada caso, de tal suerte, que ese lapso no es máximo ni fatal para que se haga la oposición necesariamente, pues entendido así es un error, porque en todo caso, si la voluntad del arrendador se manifiesta después del plazo, corresponderá al juzgador valorar esa oposición con elementos

tales como la conducta observada por las partes, el mayor o menor impedimento que haya tenido el arrendador para oponerse”.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 2754/89. Francisca Estévez. 10 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Ricardo Romero Vázquez.

Amparo directo 1639/88. Guadalupe Herrera Malagón. 14 de diciembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Octava Época, Tomo II, Segunda parte-1, página 115.

Como podemos observar, la presente intelección de la jurisprudencia hace referencia a casos jurídicos en los que la oposición del arrendador se presentó después de transcurridos 14 o 15 días después de terminado el contrato de arrendamiento, razón por la cual, se consideró procedente la tácita reconducción. Por este motivo, el sentido de la intelección a la jurisprudencia número 75, cuarta parte de la compilación de 1917-2000, establece que el plazo de diez días para tener por reconducida la tácita reconducción sin oposición es un término tentativo, y no fatal. Razón por la cual, queda al arbitrio del juzgador determinar en cada caso, -de acuerdo con los argumentos esgrimidos-, si la oposición del arrendador, después de transcurridos los diez días establecidos por la Suprema Corte, es procedente para invalidar la operación de la reconducción del contrato de arrendamiento.

De esta jurisprudencia, se derivó la modificación a la redacción original de la jurisprudencia 75 de la compilación 1917-1985, en el sentido de considerar el plazo de diez días como un plazo mínimo y no máximo para determinar como reconducido el contrato de arrendamiento.

Por lo anteriormente señalado queremos señalar que no obstante, que la

Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el afán de colmar la laguna que presenta el Código Civil para el Distrito Federal respecto al plazo que debe transcurrir para considerar reconducido el contrato de arrendamiento, emitió una Jurisprudencia para establecer el plazo de diez días para colmar de seguridad jurídica a los contratantes. Sin embargo, tiempo después, emite otro criterio contradictorio, en el que considera que el plazo de diez días para oponerse a la operación de la tácita reconducción, no es un plazo fatal, si no que es el plazo mínimo para hacerlo. En este sentido, el cuestionamiento es que si la oposición del arrendador se presenta después de 14, 15, 20 o más días, es factible que se declare inoperante la tácita reconducción. Pues, la misma intelección, señala que será el Juez, quien, de acuerdo a los argumentos y las circunstancias expuestas, determine si la tácita reconducción ha operado o no.

En este sentido podemos concluir, que no obstante la emisión de un criterio jurisprudencial ilegal por parte de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativo a la operatividad de la tácita reconducción, con el objeto de colmar una laguna legal; es la misma Corte, quien, tiempo después emite otro criterio contradictorio y señala que el plazo determinado por ella no es fatal sino es un plazo mínimo para considerar válida la oposición del arrendador respecto a la tácita reconducción. Por lo tanto, nuevamente devuelve a los juzgadores la facultad de decidir en cada caso que les sea expuesto, -si la oposición del arrendador a que opere la tácita reconducción ha sido válida o no- provoca con ello, que las partes litigantes acudan al amparo y protección de la Justicia para lograr dirimir el criterio establecido por el juzgador de primera instancia.

Por lo anterior, nosotros consideramos que la Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia con relación al término para considerar reconducido el contrato de arrendamiento sin oposición del arrendador, además de ser ilegal es contradictoria entre si. Razón por la cual, no garantiza la seguridad jurídica de los litigantes respecto a la tácita reconducción.

### **3.5 LA TÁCITA RECONDUCCIÓN Y LA TEMPORALIDAD DE TODA FIGURA JURÍDICA COMO PRINCIPIO GENERAL DE DERECHO PARA LOGRAR SU EFICACIA**

Como lo hemos sostenido a lo largo del presente capítulo, la tácita reconducción es una figura jurídica que se encuentra sustentada en una presunción cuya carga probatoria recae en el arrendador, a efecto de mostrar lo contrario a lo que la ley supone como un consentimiento tácito, para reconducir el contrato de arrendamiento derivado del de éste.

Sin embargo, en el caso de la regulación legal de la tácita reconducción, la ley establece el caso en el que opera una figura jurídica, cuya operación depende de demostrar lo contrario a lo que la ley supone. Pero la misma ley no contempla el transcurso de tiempo dentro del cual, el arrendador podría probar lo contrario a la presunción del otorgamiento del consentimiento.

El supuesto puede ser equiparable a aquellos casos en los que la ley prevé la adquisición o pérdida de un derecho por el paso del tiempo. Sin embargo, cuando la ley no prevé cuál es el plazo de tiempo en el cual la figura jurídica enunciada opera, dicho supuesto jurídico, no tiene una eficacia práctica; razón por la cual no puede nacer a la vida del Derecho y su razón de ser resulta absurda.

Así sucede en el caso de la tácita reconducción, pues a pesar de que su existencia reside en una suposición del consentimiento por parte del legislador, tampoco le otorga el derecho de demostrar lo contrario, por lo que contribuye de esta manera a hacer de la tácita reconducción una figura inequitativa. Así lo considera la Suprema Corte de Justicia, al establecer vía un criterio jurisprudencial el plazo dentro del cual el arrendador puede demostrar su oposición a que dicha figura jurídica opere.

La temporalidad de toda figura resulta a tal grado esencial en la

operatividad de las instituciones jurídicas, que en el caso específico de la tácita reconducción, no obstante que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado el plazo de 10 días para oponerse a la misma, también ha sentado jurisprudencia en el sentido de determinar el momento específico a partir del cual se comienza a contabilizar el cómputo del mismo y la forma de contabilizarlo. Al respecto, se citan los siguientes criterios jurisprudenciales:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIV, Julio de 2001

Tesis: 1a./J. 31/2001

**“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. **Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato,** pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y

"TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato".

Contradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro.

La jurisprudencia antes citada establece que no es válida la oposición que el arrendador intente realizar antes de vencido el plazo del contrato de arrendamiento, pues de considerarlo así, se desnaturalizaría la figura jurídica de la tácita reconducción. Razón por la cual el más alto Tribunal de Justicia ha señalado que el término para oponerse por parte del arrendatario comienza a correr a partir del día siguiente de la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento.

### **3.6 NECESIDAD DE QUE EXISTA UN TÉRMINO PARA Oponerse A LA TÁCITA RECONDUCCIÓN COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA DE AMBOS CONTRATANTES.**

Este apartado intenta ser un resumen de las manifestaciones vertidas con anterioridad. En este sentido comenzaremos por señalar que toda Institución Jurídica tiene como fundamento de su existencia el crear consecuencias de derecho justas y equitativas.

En el apartado anterior se concluyó que debido a la naturaleza propia de la tácita reconducción y la forma en que opera ésta, era indispensable que su concepción legal en el Código Civil para el Distrito Federal trajera aparejado el establecimiento



del término dentro del cual el arrendador tuviera la posibilidad de oponerse a la reconducción después de concluido el contrato o su prórroga toda vez que la operatividad de la tácita reconducción es el resultado de considerar que el arrendador hizo manifiesto su consentimiento, aún cuando éste no hubiera sido expresado de manera evidente e indubitable.

También se ha explicado, que la multicitada jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia con relación al establecimiento del término de diez días para la oposición a la tácita reconducción, fue formulada por el Poder Judicial, en una franca violación al principio de División de Poderes, pues con ello ha invadido las facultades que le corresponden al Poder Legislativo. Así mismo, ha infringido las disposiciones establecidas en nuestra Carta Magna. No obstante eso, la misma jurisprudencia no ofrece condiciones de certeza jurídica para ambos contratantes, toda vez que a lo largo del desarrollo de este capítulo, hemos podido constatar que el criterio jurisprudencial relativo a la regulación de la tácita reconducción ha experimentado algunos cambios. Mismos, que responden a las distintas consideraciones expuestas en las ejecutorias que han conformado el presente criterio jurisprudencial. Así, tenemos que en las ejecutorias que integraron la jurisprudencia número 75 del apéndice 1917-1985, en dos de ellas se determina que ante la ausencia de la ley para establecer el plazo que tiene el arrendador para oponerse a la tácita reconducción *“queda a la prudencia del juzgador de acuerdo con la naturaleza del caso y demás circunstancias determinar si ha operado o no, la tácita reconducción”*. En las tres restantes, se señala que el plazo no puede ser menor a diez días. Mientras que, en la redacción de la jurisprudencia establece el criterio de diez días para oponerse a la tácita reconducción. Posteriormente, se emitió una intelección a la jurisprudencia, la cual se justifica con el argumento de a fin de hacerla congruente con las ejecutorias que la integran, considera prudente establece que el plazo de diez días no es fatal. Finalmente, la citada jurisprudencia fue modificada para retomar el criterio de la intelección, por lo que la redacción actual de la multicitada jurisprudencia ha acogido este criterio, al establecer que el término de diez días no es un plazo fatal

para tener por reconducida la tácita reconducción.

Por lo tanto, concluimos que así como el Código Civil es omiso en establecer el término durante el cual, el arrendador se puede oponer a la tácita reconducción, el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación tampoco ofrece garantías de seguridad jurídica, pues tal como hemos constatado en la evolución de su criterio a través del tiempo, el hecho de que el vigente establezca el término de diez días como un plazo mínimo y no fatal, no ofrece garantías de seguridad jurídica, pues devuelve nuevamente al juez la facultad de decisión y con ello, la segura posibilidad de acudir al Juicio de Amparo.

Por lo anteriormente señalado, nosotros consideramos que la solución a dicho problema sería reconocer la violación cometida en la conformación de dicha tesis jurisprudencial e interrumpir su aplicación. Por otro lado, también propongo incluir en el Código Civil para el Distrito Federal el término propuesto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a efecto de que el arrendador se oponga a la reconducción del contrato de arrendamiento por tiempo determinado, toda vez que dicha inclusión garantizaría la seguridad jurídica de los contratantes por las siguientes consideraciones:

- El juzgador y los arrendadores tendrían la certeza de que la tácita reconducción no opera inmediatamente después de terminado el contrato de arrendamiento por tiempo determinado o su prórroga,
- El arrendador tendría la certeza sobre el plazo fatal que la ley le concede para oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento por tiempo determinado, o su prórroga; así como su forma de contabilizarlos,
- El arrendador tendría la certeza de que el contrato de arrendamiento, después de terminado su plazo de vigencia, o su prórroga, conserva la naturaleza de plazo fijo o determinado, aún cuando está vigente el plazo

durante el cual, el arrendador se puede oponer a la reconducción del contrato de arrendamiento. Situación que le permitirá tener certeza sobre la acción jurídica a emprender para oponerse a la tácita reconducción para que ésta sea efectiva y eficaz,

- En su caso, el arrendador sabría con certeza el momento jurídico en que ya operó la tácita reconducción y con ello la naturaleza del contrato, lo que le permitiría determinar la forma de darlo por terminado y las acciones a emprender para lograr dicho objetivo,
- Por su parte, el arrendatario tendría certeza respecto al momento oportuno de ejercer como defensa el hecho de que ya operó la tácita reconducción, cuando el arrendador intente ejercer la acción de terminación de contrato después del plazo establecido por la ley para hacerlo.

## CAPÍTULO 4

### PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2487 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

#### 4.1 NUEVA REDACCIÓN QUE SE PROPONE DEL ARTÍCULO 2487 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

En principio, haré de nueva cuenta la cita textual del contenido del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, fundamento jurídico de la tácita reconducción:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda, por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el objeto del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

Como hemos analizado a lo largo del presente trabajo, la figura de la tácita reconducción se encuentra deficientemente regulada por el Derecho Civil aplicable y vigente en el Distrito Federal, dado que la redacción del artículo arriba citado presenta una omisión que afecta la naturaleza intrínseca de la tácita reconducción, al no contemplar un término para considerar actualizada la prórroga del contrato a consecuencia de una aceptación implícita de ambos contratantes. Por lo tanto, si la Ley no concede dicha prerrogativa, el objeto de la *tacito reconductio* romana, -antecedente directo de la concepción de la actual

tácita reconducción-, queda sin sustento, convirtiéndose en una cuestión impositiva e inequitativa para el arrendador, que sufrirá un atentado a su libertad de otorgar libremente el uso y goce de su propiedad a quien considere mas apropiado y por el tiempo que desee.

Además de no señalar el plazo de tiempo para considerar operada a la tácita reconducción, también estimamos que el artículo 2487 es omiso en determinar las formas o procedimientos para considerar jurídicamente válida la oposición que haga valer el arrendador con relación a la probable reconducción del Contrato de Arrendamiento.

Ambas omisiones dan lugar a confusiones que inducen al arrendador a interponer acciones jurídicas que en muchos de los casos suelen ser equivocadas y que pueden acarrearle un desgaste económico y anímico.

Por lo considerado en el cuerpo del presente trabajo, que tiene como fundamento lo explicado en los párrafos anteriores, nosotros proponemos una reforma al artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, la cual debe quedar de la siguiente manera:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, y dentro de los diez días naturales siguientes a su vencimiento, el arrendador no se opone de manera alguna a que el arrendatario siga haciendo uso y goce del bien arrendado, operará la tácita reconducción, continuando el arrendamiento por tiempo indeterminado, por lo que el arrendatario quedará obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478”.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el objeto del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

#### **4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA PROPUESTA**

La redacción actual del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, señala, que la tácita reconducción opera si una vez que el contrato de arrendamiento ha terminado, el arrendatario continúe en el uso y goce de la cosa arrendada sin oposición de la parte arrendadora. Entonces, el contrato se transforma en un contrato por tiempo indefinido. Ahora bien, como es notorio, el artículo citado no hace mención al término o plazo durante el cual el arrendador puede oponerse a que opere el fenómeno de la tácita reconducción.

Ante tal omisión legal el Poder Judicial, al resolver controversias al respecto, ha emitido resoluciones que han dado lugar a la creación de criterios que en un intento de colmar la laguna de ley, han estipulado un plazo de tiempo concreto para la operación de la tácita reconducción; de lo contrario, dicha figura jurídica carecería de todo sentido práctico.

Dichos antecedentes han provocado la creación de ejecutorias judiciales que más tarde darían lugar a la creación de Jurisprudencia, como fuente fundamental de derecho para la regulación legal de la tácita reconducción. No obstante esto, más que ayudar a dilucidar una problemática jurídica, el hecho de que la Suprema Corte de Justicia, sobrepase sus atribuciones legales, puede dar lugar a más controversias jurídicas que trastocuen no sólo la naturaleza de la tácita reconducción, sino la configuración de la División de Poderes en nuestro país.

Como ejemplo de lo anterior, señalamos cinco ejemplos en donde el arrendador puede confundir la manera de proceder cuando se le presenta un

caso de reconducción tácita y, en general, la consecuencia es que el arrendador siga un juicio para terminar un contrato por tiempo indefinido y que una vez que se ha seguido un procedimiento que implica costo y tiempo, el juzgador determine dejar a salvo los derechos del arrendador, toda vez que no es la vía apropiada para dar por terminado el contrato de arrendamiento, en virtud de que ha operado la tácita reconducción. Motivo por el cual, el arrendador no tendrá otra opción que seguir juicio diverso para dar por terminado dicho contrato. Todo ello en detrimento de la economía del arrendador y la carga de trabajo en los Juzgados de Arrendamiento.

No obstante dicha apreciación práctica, por otra parte señalábamos que con posterioridad a la emisión de la Jurisprudencia que establece el término para considerar reconducido el Contrato de Arrendamiento, la Suprema Corte de Justicia de la Nación también ha emitido una intelección a dicho criterio jurisprudencial en el que admite que el término de diez días no es fatal, por lo que cada caso deberá ser estudiado por el Juzgador para determinar las circunstancias específicas y emitir un fallo. Situación que dio lugar a la modificación del sentido original de la Jurisprudencia, y se agregó el hecho de que los diez días son un término mínimo para que el arrendador se oponga a la reconducción del contrato; razón por la cual, deja abierta la posibilidad de que transcurridos mas de diez días, se pueda considerar válida la oposición del arrendador para que no opere la tácita reconducción.

Lo anterior fundamenta el hecho de que la regulación actual de la tácita reconducción en el Distrito Federal, no ofrece garantías de seguridad jurídica para los contratantes.

Por las argumentaciones esgrimidas consideramos necesario que el término establecido por la Suprema Corte de Justicia, el cual efectivamente es un plazo prudente, sea un plazo fatal que se incluya en nuestra legislación civil, a efecto de que la implementación de los diez días para oponerse a la tácita

reconducción, su manera de contabilizarlos y la forma de oponerse, -que puede ser de manera directa o indirecta-, sea un criterio uniforme entre abogados postulantes y juzgadores, a efecto de promover la certeza jurídica entre los contratantes, en especial para el arrendador, pero también para los mismos encargados de impartir justicia en materia arrendaticia, asegurando la economía procesal.

Lo anterior, traería como beneficio la certeza jurídica de los contratantes pues tendrían certeza respecto a que:

- El Contrato de Arrendamiento no se prorrogará en tanto no haya pasado el plazo de diez días naturales, después de vencido el Contrato Primitivo o su prórroga plazo en el cual el Arrendador podrá manifestar su desacuerdo con la reconducción en la forma que considere más prudente. Siempre y cuando sea demostrable fehacientemente.
- Ambos contratantes tendrían certeza de que después de operada la tácita reconducción, el Contrato se convierte por tiempo indeterminado, cuya forma de terminar es de manera unilateral, siempre y cuando notifique a su contraparte con anticipación.
- Certeza con relación a los procedimientos jurídicos a emprender para dar por terminada la relación contractual.
- Seguridad jurídica para ambos contratantes.
- Favorece la descarga de trabajo a los Tribunales Arrendaticios y de Amparo.
- Seguridad en la aplicación e interpretación de la Ley por parte de los Juzgadores.



## CONCLUSIONES

1.- La problemática del acceso a una vivienda digna en el Distrito Federal, ha perdido su carácter estrictamente jurídico para convertirse en una cuestión de orden económico y social. De ahí, que su regulación merece una urgente atención por parte de las autoridades, a efecto de generar condiciones que permitan una mayor equidad entre la capacidad de consumo de los habitantes del Distrito Federal y el incremento de las rentas. Pues de lo contrario, las controversias arrendaticias seguirán en aumento y como consecuencia de ello, los Tribunales especializados en la materia se verán más incapacitados para desahogar el trabajo.

2.- Como parte de la regulación legal del arrendamiento en el Distrito Federal se encuentra la figura jurídica denominada tácita reconducción. De acuerdo con su concepción doctrinal, la tácita reconducción es la forma de prorrogar un contrato de arrendamiento al finalizar su plazo de vigencia, como consecuencia del consentimiento tácito de los contratantes, el cual consiste en que el arrendatario continúe en el uso y goce del inmueble después de vencido el contrato sin que el arrendador manifieste su oposición. No obstante, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2487, es omiso en establecer el plazo para considerar reconducido el contrato y la forma jurídicamente válida para que el arrendatario manifieste su oposición.

3.- Por lo señalado en el punto anterior, la Suprema Corte de Justicia en el año de 1959 emitió una jurisprudencia relativa a la tácita reconducción en el sentido de que como consecuencia de que la ley no precisa el plazo dentro del cual el arrendador debe oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento, considera prudente fijar el plazo de diez días para hacerlo. No obstante, dicho

criterio es modificado en el apéndice del semanario Judicial de la Federación 1917-2000, en donde se aclara que conforme a las ejecutorias que integran la Tesis, el transcurso de los diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.

4.- Por otra parte, en el cuerpo de la presente tesis hemos considerado que los términos en que la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronuncia respecto a la fijación del plazo de diez días para que el arrendador se oponga a la reconducción del contrato de arrendamiento es ilegal, debido a que el establecimiento de un elemento esencial para la operación de una figura jurídica no corresponde a la labor de interpretación destinada al Poder Judicial, pues considerarlo así, sería dotar a los juzgadores de un poder legislativo, en franco desconocimiento de la División de Poderes y el principio de legalidad.

5.- Por lo tanto, si consideramos la laguna que presenta el artículo 2487 del Código Civil respecto al plazo para considerar reconducido el contrato de arrendamiento sin oposición del arrendador y por otro lado, la ilegalidad de la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación con la finalidad de colmar dicha laguna legal; aunada a su falta de precisión respecto al término, concluimos que la forma en que actualmente se encuentra regulada la tácita reconducción en el Distrito Federal, genera inseguridad jurídica para ambos contratantes.

6.- En consideración con lo anteriormente señalado, nosotros proponemos que la forma de evitar tal inseguridad jurídica en los contratantes respecto a la operación de la tácita reconducción, es hacer una reforma al artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal en los siguientes términos:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, y dentro de los diez días naturales siguientes a su vencimiento, el arrendador no se opone de manera alguna a que el arrendatario siga haciendo uso y goce del bien arrendado, operará la

tácita reconducción, continuando el arrendamiento por tiempo indeterminado, por lo que el arrendatario quedará obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478”.

7.- Los beneficios de la Reforma propuesta serían los siguientes:

➤ El juzgador y los arrendadores tendrían la certeza de que la tácita reconducción no opera inmediatamente después de terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario por tiempo determinado o su prórroga.

➤ El arrendador y el arrendatario tendrían certeza sobre el plazo fatal que la ley le concede al arrendador para oponerse a la reconducción del contrato de arrendamiento por tiempo determinado, o su prórroga; así como su forma de contabilizarlos.

➤ El arrendador tendría la certeza de que el contrato de arrendamiento, después de terminado su plazo de vigencia, o su prórroga, conserva la naturaleza de plazo fijo o determinado, aún cuando corra el plazo durante el cual el arrendador se puede oponer a la reconducción del contrato de arrendamiento. Situación que le permitirá tener certeza sobre la acción jurídica a emprender para oponerse a la tácita reconducción, y que ésta sea efectiva y eficaz.

➤ En su caso, el arrendador conocería con certeza el momento jurídico en que ya opero la tácita reconducción y con ello, la naturaleza del contrato, lo que le permitiría determinar la forma de darlo por terminado y las acciones a emprender para lograr dicho objetivo.

➤ Por su parte, el arrendatario tendría certeza respecto al momento oportuno de ejercer como defensa el hecho de que ya operó la tácita reconducción, cuando

el arrendador intente ejercer la acción de terminación de contrato, después del plazo establecido por la ley para hacerlo.

8.- Finalmente podemos concluir que el presente trabajo de investigación fue concebido por la sustentante a partir de una experiencia concreta en el litigio. No obstante, a través de su desarrollo nos ha permitido reflexionar -a través de una situación concreta- sobre el sistema de creación e impartición de leyes en México. Por lo tanto, aunque el corolario de la presente tesis está dirigida a realizar una propuesta para resolver la problemática derivada de la regulación de la tácita reconducción en el Distrito Federal, consideramos que el desarrollo de las reflexiones sugieren un análisis más profundo del sistema de impartición de justicia y la División de Poderes en nuestro país.

## BIBLIOGRAFIA

### Doctrina

Bonnecase, Julien.

**TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.**

Vol.I, primera edición, Harla, México, 1997.

Borja, Soriano Manuel.

**TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.**

décima primera edición, Porrúa, México, 1989.

Burgoa, Orihuela Ignacio.

**EL JUICIO DE AMPARO.**

vigésima séptima edición, Porrúa, México, 1990.

Cabanellas, Guillermo.

**DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL.**

T. VIII. Heliasta, Buenos Aires, 1990.

COUTURE, Eduardo J.

**VOCABULARIO JURÍDICO, CON ESPECIAL REFERENCIA AL DERECHO PROCESAL VIGENTE URUGUAYO.**

Depalma. Buenos Aires. 1988.

Chirino Castillo, Joel.

**DERECHO CIVIL III. CONTRATOS CIVILES.**

segunda edición, McGrawhill ,México, 1996, p. 85.

**DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA.**

décima novena edición. Espasa- Calpe. S.A. Madrid. 1970.

Escríche, Joaquín.

**DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.**

tercera edición, Temis, Bogotá, 1991.

García Máynez, Eduardo.

**INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.**

Décimocuarta edición, Porrúa, México, 1967.

García-Pelayo y Gross. Ramón.

**PEQUEÑO LAROUSSE EN COLOR.**

Noguer, Barcelona, 1972.

Gutiérrez y González, Ernesto.

**DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.**

décima segunda edición, Porrúa, México, 1997.

HUBER OLEA, Francisco José  
**DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO. COMPARADO CON DERECHO MEXICANO Y CANÓNICO.**

Porrúa. México. 2000.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.

**CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL COMENTADO.**

Tomo V-VI. Contratos índices. Segunda edición, Porrúa, México, 1993.

Kelsen, Hans

**EL MÉTODO Y LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE LA TEORÍA PURA DEL DERECHO.**

Legaz y Lacambra, Madrid, 1933.

Pallares, Eduardo.

**DERECHO PROCESAL CIVIL.**

segunda edición, Porrúa, México, 1965.

Peniche Bolio, Francisco Javier.

**INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.**

Décimo sexta edición. Porrúa. México. 2001.

Péreznieto Castro, Leonel.

**INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.**

Cuarta edición, Oxford University Press. México. 2002

Pina Vara Rafael De.

**DERECHO CIVIL MEXICANO.**

séptima edición, Porrúa, México, 1996

Reyes Corona, Oswaldo

**TRATAMIENTO Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS CONTRATOS CIVILES EN MÉXICO.**

Ed. Tax, México, 2000

Rojina, Villegas Rafael.

**COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.CONTRATOS.**

vigésima quinta edición, Porrúa, México, 1998.

Sánchez Medal, Ramón.

**DE LOS CONTRATOS CIVILES.**

décima octava edición, Porrúa, México, 2001.

Tamayo y Salmorán, Rolando.

**EL DERECHO Y LA CIENCIA DEL DERECHO.**

décima edición, UNAM, México, 1986.

Treviño García, Ricardo.

**LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.**

quinta edición, McGrawHill, México, 1995.

Villoro, Toranzo Miguel,

**INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.**

trigésima séptima edición, Porrúa, México, 1990.

**LEYES**

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, vigente al año 2005.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, vigente al año 2005.

CÓDIGO DE COMERCIO, vigente al año 2005.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, vigente al año 2005.

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO, vigente al año 2005.

**JURISPRUDENCIAS**

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

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Febrero de 1998

Tesis: I.8o.C.160 C

Página: 479

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

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 85

Página: 58

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. PARA SU TERMINACIÓN SE REQUIERE ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES.**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Febrero de 1998

Tesis: I.8o.C.160 C

Página: 479

**ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.**

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXVIII, pág 84. A.D. 1428/58.- Luis Ramírez Centeno. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, pág. 80. A.D. 1121/59.- Beneficiadora de Fierro, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV, pág. 18. A.D. 3728/59.- Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVIII, pág. 52 A.D. 7388/59.-Gustavo Frías Balcázar. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, pág 82. A.D. 3726/58.- Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos.

**ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.**

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, pág. 65. A.D. 2094/57.- Ma. Teresa Sáens Asúnsolo.

Vol. XV. Pág. 67. A.D. 3617/57.- Ma. Nuñez de Quintana.

Vol. XXII, pág. 24. A.D. 1583/58. – César Navari.

Vol. XXXIII, pág. 80. A.D. 362/59.- Isabel del Castillo León.

**ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXÁMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA.**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Marzo de 1995

Tesis: I.5o.C. J/1

Página: 33

**ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.**

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 102

Página: 68



### **ARRENDAMIENTO. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN CASO DE INCENDIO.**

Sexta Época:

Amparo civil directo 5160/52. Gutiérrez Zamora de Álvarez del Castillo María. 19 de agosto de 1953. Cinco votos.

Amparo directo 4316/55. Esparza Hermanos, S. de R. L. 6 de julio de 1956. Cinco votos.

Amparo directo 3537/57. Ferretería y Tlapalería "La Sirena", S. A. 23 de enero de 1958. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 2485/59. Tenería Cuauhtémoc, S. de R. L. 13 de julio de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 9350/63. Ezequiel G. Hernández. 18 de febrero de 1965. Cinco votos.

### **ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

Quinta Época:

Tomo LXXXII, pág. 878. Amparo civil directo 4739/44, 1a. Sec. Asúnsolo de Herrera Emilia. 10 de octubre de 1944. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Sexta Época, Cuarta Parte.

Volumen XIX, pág. 47. Amparo directo 763/57. Constantino Díaz García. 7 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Volumen XXVIII, pág. 100. Amparo directo 2514/59. María Isabel León. 21 de octubre de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen XLI, pág. 19. Amparo directo 1560/59. María del Refugio Olalde. 14 de noviembre de 1960. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen LXII, pág. 84. Amparo directo 4353/61. Sofía M. vda. de Morales. 30 de agosto de 1962. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

### **ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.**

Quinta Época:

Amparo civil directo 4333/40. Administración Obrera de los Ferrocarriles Nacionales de México. 18 de junio de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 9618/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S. A. 25 de junio de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo 10050/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S. A. 23 de octubre de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 6419/45. Ruiz Rivera Manuel. 29 de julio de 1946. Cinco votos.

Amparo civil directo 603/46. García vda. de Martínez Julieta. 2 de septiembre de 1946. Unanimidad de cuatro votos.

### **ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPOSICION A TRAVÉS DE LA DEMANDA JUDICIAL.**

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995  
Tomo: Tomo IV, Parte TCC  
Tesis: 476  
Página: 332

**ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Apéndice de 1995  
Tomo: Tomo IV, Parte SCJN  
Tesis: 122  
Página: 81

**ARRENDAMIENTO, TÉRMINO PARA Oponerse a la TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: Cuarta Parte, XXIV  
Página: 37

**ARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: Cuarta Parte, XXVI  
Página: 49

**ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: Cuarta Parte, XXXV  
Página: 38

**ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: Cuarta Parte, XXXVII  
Página: 36

**ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.**

Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
 Tomo: Cuarta Parte, XL  
 Página: 76

**TACITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Novena Época  
 Instancia: Primera Sala  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo: XIV, julio de 2001  
 Tesis: 1a. / J. 31/2001  
 Página: 352

**DIVISIÓN DE PODERES. SISTEMA CONSTITUCIONAL DE CARÁCTER FLEXIBLE.**

Séptima época.  
 Instancia: segunda sala  
 Fuente: semanario judicial de la federación  
 Tomo: 151-156 tercera parte  
 Página: 117

**ARRENDAMIENTO. RECONDUCCIÓN TÁCITA. LOS DIEZ DÍAS FIJADOS POR LA SUPREMA CORTE ES LO MÍNIMO Y NO LO MÁXIMO PARA QUE OPERE. (INTELECCIÓN DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA 75, CUARTA PARTE DE LA COMPILACIÓN DE 1917-1985).**

Octava Época  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
 Tomo: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989  
 Página: 111

**TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUELLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Novena Época  
 Instancia: Primera Sala  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo: XIV, Julio de 2001  
 Tesis: 1a./J. 31/2001

**TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.**

Sexta Época  
 Instancia: Tercera Sala  
 Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte HO  
Tesis: 765  
Página: 557