

717  
26

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS AL CRITERIO JURISPRUDENCIAL DEL  
ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA  
EL DISTRITO FEDERAL

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
CARLOS ENRIQUE DEL RIO AGUILERA



MEXICO, D. F.

1994

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA DE EXAMENES PROFESIONALES



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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 está 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.

A D I O S :

Por darme la vida, el amor,  
la voluntad, la fé, lo que  
soy, cuanto tengo y por -  
llenar de luz mi camino pa-  
ra conseguir mis propósitos.

A MIS PAPAS:

ENRIQUE y MARGARITA

Por su invaluable amor, por su inmenso apoyo, por todos sus desvelos, por su esperanza, por su inagotable fé y por todo cuanto me brindaron para que consiguiera culminar una etapa - tan importante en mi vida, porque por ustedes, esto ha sido posible.

A MI NOVIA, SUSY

Por su infinito amor, sus consejos  
y por alentarme a concluir felizmen  
te con un ciclo importante en mi -  
existencia.

**A MI HERMANA LILIA:**

Por su impulso para conseguir  
mis metas, su amor, su cariño,  
su participación en mi vida y  
su decisiva compañía a lo - -  
largo de ésta.

ANALISIS AL CRITERIO JURISPRUDENCIAL DEL

ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL

PARA EL DISTRITO FEDERAL

## INDICE

INTRODUCCION.....	I
<b>CAPITULO 1. LA JURISPRUDENCIA COMO</b>	
<b>FUENTE DEL DERECHO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Conceptos fundamentales.....	4
1.2. Irretroactividad y	
jurisprudencia.....	19
<b>CAPITULO 2. NATURALEZA JURIDICA DEL</b>	
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	
<b>DE FINCAS DESTINADAS A LA</b>	
<b>HABITACION.....</b>	<b>27</b>
2.1. Razones de la creación	
del artículo 2448 y	
siguientes del Código	
Civil para el Distrito	
Federal.....	30
2.2. El artículo 2478 del	
Código Civil y su	
relación en el artículo	
2448 del Código Civil	
para el Distrito Federal.....	48



<b>CAPITULO 3. LA EJECUTORIA RELATIVA</b>	
<b>AL ARTICULO 2478 Y EL</b>	
<b>CRITERIO SUSTENTADO POR</b>	
<b>EL PRIMER TRIBUNAL</b>	
<b>COLEGIADO DE CIRCUITO.....</b>	<b>51</b>
3.1. No a los "dos meses"	
(razones).....	51
3.2. Fundamento legal.....	58
3.3. Su importancia (criterio).....	63
3.4. Fuerza legal.....	68

<b>CAPITULO 4. LA EJECUTORIA RELATIVA</b>	
<b>AL ARTICULO 2478, Y EL</b>	
<b>CRITERIO SUSTENTADO POR</b>	
<b>EL TERCER TRIBUNAL</b>	
<b>COLEGIADO DE CIRCUITO.....</b>	<b>75</b>
4.1. A favor de los "dos meses"	
(razones).....	75
4.2. Fundamento legal.....	81
4.3. Su importancia (criterio).....	87
4.4. Fuerza legal.....	94

<b>CAPITULO 5. RAZONES QUE MOTIVARON LA</b>	
<b>JURISPRUDENCIA 16/90 Y</b>	
<b>SUS EFECTOS.....</b>	<b>100</b>
5.1. La terminación del	
contrato de arrendamiento.....	100
5.2. Fundamento legal.....	107
5.3. Fuerza legal de la	
jurisprudencia 16/90.....	113
5.4. Efectos producidos.....	119
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>125</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>129</b>

## INTRODUCCION

El Derecho, por tener como objeto de conocimiento las relaciones sociales establecidas entre los hombres para vivir en armonía, debe estar en constante cambio, de tal manera que responda a las necesidades concretas del ser humano.

Es en el sentido anterior que la legislación civil, que de haber estado dedicada exclusivamente a la regulación de las relaciones que se establecen entre las personas como entes privados, ha venido evolucionando hasta constituir toda una gama de preceptos que protegen el interés general, es decir, que aquel principio de que "la voluntad de las partes es la suprema Ley", en algunos casos ha quedado atrás para dar paso a la protección de los derechos del orden público.

Lo anterior fue lo que motivó que el 7 de febrero de 1985 se decretaran las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, tratándose de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, puesto que en 1983 se había elevado a

rango constitucional el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y por lo tanto, se hacía necesario que se diera esta oportunidad a los millones de mexicanos que no pudiendo tener una casa propia, la tuvieran en arrendamiento.

En tal virtud, se crea el artículo 2448 y sus fracciones siguientes de la A a la L, en donde se determina expresamente que las normas contenidas, en dichos ordenamientos son de orden público y de interés social, por lo que no pueden ser renunciables.

Sin embargo, la Ley no prevé que el artículo 2478 del citado Código Civil constituya una norma de orden público, toda vez que se encuentra en un capítulo diverso, de tal manera que consideramos que el término de dos meses que estatúa como requisito y que recientemente ha sido cambiado a 15 días para dar aviso a la contraparte de la terminación de un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, es renunciable, puesto que el precepto es muy claro.

No obstante, la Suprema Corte de Justicia de la

Nación, resolvió en contradicción de tesis relativas al supuesto en mención que dicho ordenamiento es irrenunciable, tratándose de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por lo que consideramos que dicha interpretación fue más allá del espíritu del legislador y más que interpretar lo que hizo fue crear un precepto diferente a lo que el propio Código establece.

Fue lo anterior que nos motivó a realizar la presente investigación que dividimos en cuatro capítulos.

En el primer capítulo, titulado "la Jurisprudencia como Fuente del Derecho", definimos los conceptos fundamentales que dan sustento a la jurisprudencia, es decir, establecemos su definición, fundamento legal y competencia, así como los requisitos para constituir jurisprudencia, cuáles son sus efectos y funciones, qué se puede hacer en caso de jurisprudencia contradictoria para finalizar señalando que el principio de irretroactividad de la Ley es aplicable a la jurisprudencia.

El segundo capítulo fue titulado "Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento de Fincas Destinadas a la Habitación", y en él se define el contrato de arrendamiento y cuáles fueron las razones que motivaron la creación del artículo 2448 y sus fracciones siguientes de la A al L, así como la relación que existe entre dichos ordenamientos y el artículo 2478 del Código Civil.

En el capítulo número tres, denominado "La Ejecutoria Relativa al Artículo 2478 y su Criterio Sustentado por el Primer Tribunal Colegiado de Circuito", se intenta fundamentar las razones de por qué se considera que el término de los dos meses puede ser renunciable con base en un fundamento legal que posee importancia y fuerza legal.

Seguidamente en el capítulo cuarto denominado La Ejecutoria Relativa al artículo 2478 y su criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado del Circuito se intenta fundamentar las razones así como su fundamento legal la importancia y criterio

del porque se considera que el término de los dos meses es irrenunciable.

Finalmente en el capítulo quinto se especifican las razones que motivaron la jurisprudencia 16/90 y los efectos que ésta ocasionó, es aquí donde aclaramos que dicha ejecutoria tuvo más un sustento político que jurídico, una vez que se analizan diversas ejecutorias contrarias a la 16/90, por lo que podemos afirmar que en este caso la Suprema Corte de Justicia de la Nación se excedió creando una norma con una supuesta facultad interpretativa e integrativas, que en este caso no era operante.

Para finalizar exponemos las conclusiones derivadas de este trabajo.

## **CAPITULO I. LA JURISPRUDENCIA COMO FUENTE DEL DERECHO**

En el ámbito del discurso jurídico, el término Fuente del Derecho hace referencia a tres tipos:

Fuentes reales, que están integradas con todos aquellos factores y elementos que determinan el contenido de ciertas normas.

Fuentes históricas, constituyen todos los documentos que guardan el enunciado de una Ley determinada o de un conjunto de ellas.

Las fuentes formales nos dan cuenta del proceso requerido para la constitución de las normas jurídicas.

Son fuentes formales la legislación, la costumbre y la jurisprudencia.

El profesor García Maynez define el concepto legislación de la siguiente manera:



Legislación es:

".... el proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, a las que se le da el nombre específico de Leyes".(1)

El mismo autor citando a Du Pasquier, define a la costumbre en los siguientes términos:

"La costumbre es un uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurídicamente obligatorio; es el derecho nacido consuetudinariamente, el jus moribus constitutum".(2)

Respecto de la costumbre y la legislación no profundizaremos, por no constituir materia de nuestro análisis, sin embargo, lo que sí nos interesa es dejar clara la situación que la

- 1 García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, Ed. Porrúa, 31 ed., México, 1980, p. 52.
- 2 Du Pasquier, "Introducción a la théorie générale et a la philosophie du droit", p. 36, cit.. por Ibid., p. 61.

jurisprudencia guarda como fuente formal del derecho mexicano, toda vez que hemos considerado de una importancia ineludible el análisis de la creación de la jurisprudencia 16/90 por los efectos prácticos ocasionados en virtud de la misma.

## 1.1. CONCEPTOS FUNDAMENTALES

### 1.1.1. DEFINICION, FUNDAMENTO LEGAL, COMPETENCIA

El término jurisprudencia es muy antiguo, aunque no siempre se ha definido de igual manera. El Derecho Romano la concebía como la ciencia del Derecho.

"Justiniano -asevera el maestro Villoro Toranzo- La definía como:

"el conocimiento de las cosas divinas y humanas, y ciencia de lo justo y de lo injusto". (3)

Por su parte, los clásicos consideraban que la jurisprudencia consistía en hacer la interpretación correcta de las Leyes para aplicarla a los sucesos cotidianos, de ahí que se les haya criticado por confundirla con una mera técnica que puede implementarse para lograr los objetivos pretendidos.

3 Villoro Toranzo, Miguel. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, 7 ed., México, 1987, p. 177.

El maestro Octavio H. Hernández, en un esfuerzo por unificar los diversos criterios doctrinarios a fin de que no queden fuera elementos de importancia, define el concepto de jurisprudencia como sigue.

"La jurisprudencia es el criterio constante y uniforme para interpretar y aplicar el Derecho, expresado en las sentencias de la Suprema Corte de Justicia y de los Tribunales Colegiados de Circuito, el hábito para juzgar de manera uniforme una misma cosa; el conjunto de principios que en materia de Derecho se observa, y en fin, la serie de juicios o sentencias uniformes y constantes que integran el uso o costumbre jurídica de los mencionados Tribunales." (4)

Finalmente, el Doctor Ignacio Burgoa, nos proporciona un análisis interesante respecto de la definición de jurisprudencia.

En principio, señala, debe considerársele como ciencia del Derecho en general, tal como se desprende de la definición del Ulpiano.

4 Hernández, Octavio. *Curso de Amparo, Instituciones Fundamentales*. Ed. Porrúa, 2 ed., México, 1983, p. 362.

Un segundo enfoque nos lo proporciona el aspecto positivo jurisdiccional, que constituye el conjunto de opiniones, interpretaciones y consideraciones jurídicas que la autoridad judicial realiza respecto de casos prácticos similares entre sí, de tal manera que dicha interpretación sea homogénea en todos ellos a fin de resolver un punto controvertido determinado.

No obstante, la labor de la jurisprudencia no se concreta solamente a la fase de interpretación de la norma, sino que es factible la creación de la misma en los casos que el ordenamiento jurídico no prevea soluciones al caso concreto por ser deficiente, por omisión, imprevisión o tener "lagunas".

Por lo tanto, importa a la jurisprudencia desentrañar la causa final de la norma, es decir, el objetivo de la misma cuya tendencia debe enfocarse a la justicia social.

Si bien es cierto que bajo las dos premisas mencionadas cualquier autoridad judicial puede

"sentar jurisprudencia", en virtud de que el juzgador interprete o complemente la Ley para adecuarla al caso concreto, legalmente no toda autoridad se encuentra facultada para ello, y son generalmente los Tribunales supremos en el orden federal y común a quienes se encomienda dicha función; por lo tanto, dada la superioridad jerárquica y el ordenamiento legal, los órganos jurisdiccionales inferiores quedan obligados a acatar la jurisprudencia a fin de aplicarla a los casos controvertidos concretos.

En México, corresponde a los Tribunales de Justicia crear jurisprudencia conforme al párrafo cuarto del artículo 14 constitucional, asimismo, el párrafo tercero del ordenamiento citado establece en materia penal, la interpretación estricta de la Ley.

"En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una Ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

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". (5)

El artículo 94 constitucional en su párrafo séptimo determina que sea una Ley secundaria la que reglamente respecto de la obligatoriedad de la jurisprudencia.

"La Ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los Tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre la interpretación de la Constitución, Leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados, por el Estado mexicano, así como los requisitos para su interrupción y modificación". (6)

Por supuesto, el artículo 94 constitucional remite a la Ley de amparo que en sus artículos 192 y 193 determina qué organismos están obligados a acatar la jurisprudencia dictada.

5 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, 98 ed. México, 1993, p. 13.

6 *Ibid.*, p. 78.

"Artículo 192.- La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el Pleno, y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los Juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del Orden Común de los Estados y del Distrito Federal, y Tribunales Administrativos y del Trabajo, locales o federales.

Artículo 193.- La jurisprudencia que establezca cada uno de los Tribunales Colegiados de Circuito es obligatoria para los Tribunales Unitarios, los Juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y judiciales del fuero común y de los Estados y del Distrito Federal, y los Tribunales Administrativos y del Trabajo, locales o federales". (7)

En 1970 el artículo 107 constitucional fue reformado y en la exposición de motivos de la iniciativa presidencial se le reconoce el carácter de fuente del Derecho a la jurisprudencia.

En los países de Derecho consuetudinario la jurisprudencia juega un rol definitorio al precisar

7 Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, ed. 51, México, 1989, pp. 151-152.



e interpretar con criterios lógico-jurídicos las faltas judiciales, a diferencia de los sistemas jurídicos escritos, cuya función radica en auxiliar al legislador a dirimir controversias para cuyas normas aplicables no son del todo claras, de ahí que la jurisprudencia no es autónoma, sino que requiere de la existencia previa de la Ley. El maestro Ignacio Burgoa lo sintetiza en la frase siguiente:

"En otras palabras, la jurisprudencia es fuente del Derecho no en cuanto acto creador normativo, sino como acto de interpretación legal obligatoria, debiendo fungir únicamente como elemento accesorio utilísimo para la eficacia de la regulación establecida por la Ley en su carácter constitucional formal". (8)

Para concluir este apartado, y retomando todos los elementos planteados, definiremos a continuación a la jurisprudencia, siguiendo a Ignacio Burgoa:

8 Burgoa Ignacio Dr. El Juicio de Amparo, Ed. Porrúa, 20 ed. México, 1989, p. 824.

La jurisprudencia es la fuente formal del Derecho que:

"...se traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídicas 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 presentan, 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". (9)

#### 1.1.2. REQUISITOS PARA CONSTITUIR JURISPRUDENCIA

Tal como vimos en el punto anterior, los organismos facultados para crear jurisprudencia son:

- a) La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya sea el Pleno o alguna de las Salas y;
- b) Los Tribunales Colegiados de Circuito.

9 *Ibid.* p. 821.

La jurisprudencia, por tanto, se integra con lo resuelto en las sentencias ejecutoriadas (o ejecutorias) dictadas por los órganos judiciales citados.

Se entiende por sentencia ejecutoriada, como señala Ignacio Burgoa:

"...aquella que no puede ser ya alterada o impugnada por ningún medio jerárquico ordinario o extraordinario, y que, consiguientemente, constituye la verdad legal o cosa juzgada en el juicio en el que haya recaído generalmente y, de manera excepcional, respecto de aquellas personas que no tuvieron intervención en él". (10)

Los artículos 192 y 193, ambos en su párrafo segundo de la Ley de Amparo, definen el mecanismo a seguir para sentar jurisprudencia.

"Artículo 192 (Párrafo segundo).- Las resoluciones constituirán jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobados por lo menos por catorce Ministros, si se trata de jurisprudencia de las Salas".

10 *Ibid.*, p. 537.

Artículo 193 (segundo párrafo).- Las resoluciones de los Tribunales Colegiados de Circuito constituyen jurisprudencia siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que integran cada Tribunal Colegiado". (11)

El Doctor Ignacio Burgoa subraya dos deficiencias fundamentales derivadas de los ordenamientos citados, a saber:

1. Que la interpretación de las normas se justifica en la parte de la sentencia relativa a "lo considerado", por lo que es incorrecto que la Ley hable de jurisprudencia refiriéndose "a lo resuelto" por las autoridades competentes.
2. Que los preceptos resultan oscuros toda vez que no especifican que las sentencias constitutivas de jurisprudencia corresponden a casos que versen sobre situaciones análogas.

11 Ley de Amparo, Ibid.

El artículo 194 de la Ley citada señala en qué momento la jurisprudencia deja de ser obligatoria.

"Artículo 194.- La jurisprudencia se interrumpe dejando de tener carácter obligatorio, siempre que se pronuncie ejecutoria en contrario por catorce Ministros, si se trata de la sustentada por el Pleno; por cuatro, si es de una sola, y por unanimidad de votos tratándose de la de un Tribunal Colegiado de Circuito." (12)

Por su parte, el Lic. García Maynez establece que es incorrecto aplicar el término "interrupción", toda vez que las consecuencias jurídicas del mismo no corresponden al supuesto que intenta explicar:

"La expresión 'se interrumpe', empleada en el precepto transcrito, no es correcta, ya que al dictarse una ejecutoria discrepante la jurisprudencia no se 'interrumpe' ni se 'modifica', sino se deroga. A esto equivale, en efecto, la extinción de su obligatoriedad general. Una tesis no puede surgir si no vuelven a cumplirse los requisitos que condicionaron la formación de la derogada" (13)

12 *Ibid.*

13 *García Maynez, Eduardo. Op. Cit., p. 71.*

### 1.1.3. EFECTOS Y FUNCIONES DE LA JURISPRUDENCIA

De lo hasta aquí comentado, se desprenden las funciones propias de la jurisprudencia:

- a) Confirma la Ley en tanto que sus preceptos son ratificados en sentencia.
- b) Suple a la Ley siempre que ésta contiene lagunas, llegando incluso a crear normas complementarias.
- c) Interpreta la Ley, dando una explicación del pensar del legislador plasmado en los preceptos legales.

Por lo tanto, las principales funciones de la jurisprudencia pueden sintetizarse en dos:

- 1.- La función reguladora, mediante la cual el poder jurisdiccional contribuye a la exacta aplicación de la norma jurídica.
- 2.- La función unificadora, que permite la unificación de las diversas interpretaciones

del Derecho, de tal manera que se ponga de relieve una adecuada coordinación respecto de los criterios que tanto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como las Salas que la integran y los Tribunales Colegiados de Circuito sustentan en las ejecutorias.

Tanto de los efectos como de las funciones de la jurisprudencia, se desprende su fuerza obligatoria, plasmada como dijimos en el artículo 94, párrafo constitucional, así como en los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo.

#### **1.1.4. JURISPRUDENCIA CONTRADICTORIA**

Resulta factible que en virtud de la multiplicidad de órganos encargados de crear jurisprudencia se puedan encontrar tesis que se contradigan entre sí.

Cuando la contradicción se localice entre dos Salas, es necesario denunciarlo ante el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, quien

tomará a su cargo la decisión respecto de cuál de las dos tesis debe pervivir.

Podrán hacer la denuncia:

- a) Cualquiera de las Salas que sustentaron las tesis contradictorias o los Ministros que integran dichas Salas.
- b) El Procurador General de la República.
- c) Las partes que intervinieron en los juicios motivo de la contradicción. (Art. 197 de la Ley de Amparo).

Cuando la contradicción de jurisprudencia se encuentre entre los Tribunales Colegiados de Circuito, deberá igualmente informarse a la Suprema Corte de Justicia, quien resolverá sobre la pertinencia de la mejor tesis.

Podrán hacer la denuncia:

- a) Los Ministros de la Suprema Corte de Justicia.
- b) El Procurador General de la República.



- c) Los Tribunales cuyas tesis sean contradictorias o los Magistrados que los integran.
- d) Las partes que intervinieron en los juicios motivo de la contradicción (artículo 197-A de la Ley de Amparo).

En ambos casos, si el Procurador lo estima pertinente, podrá exponer sus razones, dentro de un plazo que no exceda a treinta días, ya sea por sí mismo o mediante un representante.

De igual manera, en ambos casos deberá dictarse la resolución que corresponda dentro del término de tres meses y se tomarán las providencias necesarias para su publicación y remisión de conformidad con lo previsto en la propia Ley.

## 1.2. IRRETROACTIVIDAD Y JURISPRUDENCIA

### 1.2.1. EL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL

Hablar de retroactividad o irretroactividad de la Ley nos remite necesariamente, en nuestro sistema jurídico, al artículo 14 constitucional, como parte de las garantías de seguridad jurídica contenidas en nuestra Carta Magna y sobre las cuales no profundizaremos en virtud de no ser materia de este trabajo. A tal efecto señala Ignacio Burgoa:

"Las garantías de seguridad jurídica son el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el summus de sus derechos subjetivos". (14)

14 Burgoa, Ignacio, Las Garantías Individuales Ed. Porrúa, 21 ed. México, 1988, p. 498.

Por lo tanto, si una autoridad determinada observa cierta conducta en relación con un gobernado que afecte su espacio jurídico particular sin mediar los requisitos exigidos de antemano por la Ley, dicha conducta no será válida ante el Derecho, es por ello que se considera al principio de irretroactividad de la norma como una de las garantías de seguridad jurídica contenidas en nuestra Constitución, la cual nos remite el artículo 14.

Al respecto establece Ignacio Burgoa:

"El artículo 14 constitucional es un precepto complejo, es decir, en él se implican cuatro fundamentales garantías individuales que son: la irretroactividad legal (párrafo primero), la de audiencia (párrafo segundo), la de legalidad en materia judicial civil (lato sensu) y judicial administrativa (párrafo cuarto) y la de legalidad en materia judicial penal (párrafo tercero)". (15)

15 *Ibid.* p. 499

Para los fines de el presente documento interesan solamente el principio contenido en el párrafo primero del artículo 14 de la Constitución Mexicana que a la letra dice:

"A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna". (16)

El principio de irretroactividad obedece a un criterio mínimo de justicia que impide la aplicación de una norma menos benigna a un caso concreto ocurrido con antelación a menos de que la norma sea favorable, en cuyo caso podrá ser aplicada, es por ello que a la cuestión de la retroactividad se le ha dado el nombre de Conflicto de Leyes en el Tiempo, así lo señala Ignacio Burgoa:

"El problema de la retroactividad legal se conoce también como Conflicto de Leyes en el Tiempo, o sea, que se traduce en la cuestión consistente en determinar, en presencia de dos Leyes, una antigua, que se supone derogada o abrogada, y otra

16 Cuestión Política, Op. Cit. p. 13.

nueva o vigente, actual, cuál de las dos debe regir a un hecho, acto, fenómeno, estado, situación, etc." (17)

Es importante mencionar que el principio de irretroactividad, tal como lo plantea nuestra Constitución, es solamente observable respecto de la aplicación de las Leyes, no así para la creación de las mismas, a diferencia de la Constitución Política Mexicana de 1957 en la cual el principio citado tuvo efectos no sólo contra la aplicación retroactiva de Leyes, sino más aún contra la propia expedición de las Leyes.

Por el momento nos queda resolver si el principio de retroactividad es aplicable a la jurisprudencia.

17 Burgoa, Ignacio. *Op. Cit*, p.. 500.

### 1.2.2. EL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD Y LA JURISPRUDENCIA

Habíamos señalado que la jurisprudencia es obligatoria respecto de ciertos órganos judiciales, de tal manera, afirma Octavio Hernández que:

"La jurisprudencia obligatoria es, en relación con los órganos a los que obliga, de naturaleza similar a las normas jurídicas, es decir, de observancia general". (18)

Otorgar un carácter legal a la jurisprudencia resulta necesario en la medida que por tanto pueda serle aplicado el principio de irretroactividad.

El problema de la obligatoriedad de la jurisprudencia ha sido cuestionado por diversos teóricos del Derecho, toda vez que no es el Poder Judicial, sino el Poder Legislativo quien ejerce la función de la creación de las Leyes.

18 Hernández, Octavio. *Op. Cit.* p. 369.

Efectivamente, dentro de un régimen de gobierno federal, el Estado ejerce el poder mediante la división de sus funciones en ejecutivas, legislativas y judiciales.

En términos muy genéricos, corresponde al Poder Legislativo la facultad de crear las Leyes; el Poder Judicial ejerce la exacta aplicación de las Leyes, en tanto que el Poder Ejecutivo se encarga de la ejecución misma de las Leyes.

No obstante, dichos poderes no son absolutos, pues si así fuera, se autonomizarían a tal grado que pondrían en peligro la vida política del Estado, de tal manera que el régimen de la división de poderes establece en forma concreta "excepciones y temperamentos", a decir de Gabino Fraga; ello significa que al Poder Legislativo le están asignadas algunas funciones ejecutivas y judiciales; el Poder Judicial contiene facultades legislativas y judiciales, cuando este sistema no cae en excesos, se mantiene el equilibrio y el poder no se disuelve ni se dispersa, ni tampoco es

monopolizado por alguno de los órganos que lo detentan.

De tal manera, el párrafo quinto del artículo 94 de la Constitución Política puede ser considerado como uno de los casos de excepción.

Es en este sentido que el Licenciado Villoro Toranzo cita a Djuvara:

"Cuando una decisiónn jurisprudencial es declarada formalmente obligatoria para las decisiones futuras, desempeña exactamente el mismo papel que la Ley".

Y continúa Villoro Toranzo:

"Por eso, tiene razón García Maynez cuando dice que la 'jurisprudencia no se interrumpe ni se modifica, sino se deroga'. Sin embargo, las expresiones 'interrupción de la jurisprudencia' y 'modificación de la jurisprudencia' han sido consagradas por nuestro lenguaje jurídico". (19)

En conclusión, es posible afirmar que la jurisprudencia, dado su carácter obligatorio, es

19 Villoro Toranzo, Miguel, *Op. Cit.* p. 181.



equiparable con la Ley y por tanto su situación respecto del principio de irretroactividad debe ser acatable de igual manera que para cualquier otra norma jurídica.

## CAPITULO II. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.

El contrato de arrendamiento en nuestro Código Civil comprende únicamente el arrendamiento sobre casas, de ahí que haya sido definido de la siguiente manera:

"Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (1)

El contrato de arrendamiento se ha caracterizado de la siguiente manera:

1 *Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos, T. IV, Ed. Porrúa, 18 ed., México, 1987.*

a) Es bilateral, en virtud de que crea derechos y obligaciones con base en el principio de reciprocidad, toda vez que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce de la cosa y el arrendatario se obliga al pago del precio pactado.

b) Es oneroso, en virtud de que impone beneficios y gravámenes para ambas partes, tal como fue señalado con anterioridad.

c) Generalmente es formal, es decir, para que sea válido debe constar por escrito. Para el caso concreto de nuestro interés, el artículo 3042, del Código Civil, que fue reformado en 1985, impone la obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad:

"III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años". (2)

2 Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, 61 ed., México, 1992, p. 431.

Lo anterior, por supuesto, constituye una excepción que sin embargo, enfatiza en la formalidad a fin de proteger a las partes contratantes.

d) Es conmutativo, por lo que ya se señaló respecto de que dicho contrato debe definir los beneficios y gravámenes que corresponde a cada una de las partes.

e) Finalmente, el contrato de arrendamiento se integra en el grupo de los denominados de tracto sucesivo, es decir, que requiere de una temporalidad específica para el ejercicio de su vigencia.

Las características citadas corresponden a los contratos de arrendamiento en general, sin embargo, concretamente el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación, poseen una naturaleza jurídica específica, sobre todo a partir de las reformas al código civil de 1985 en que se le atribuye una naturaleza jurídica de interés público; sobre ello hablaremos en el siguiente apartado.

**2.1. RAZONES DE LA CREACION DEL ARTICULO 2448 Y SIGUIENTES DEL CODIGO CIVIL.**

El capítulo relativo al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación integrado con 13 artículos, tuvo como antecedente las reformas que en 1983 se hicieron al artículo 40. constitucional.

" Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". (3)

A partir de la citada reforma, en todos los espacios se discutía respecto de la falta de claridad de los instrumentos jurídicos para que las familias pudieran gozar de una vivienda "digna y decorosa", por lo que constituirá un imperativo la

3 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, 98 ed., México, 1993, p. 10

regulación del arrendamiento civil conforme al espíritu de la reciente reforma constitucional; de tal manera, el 7 de febrero de 1985, se reforman varias normas relativas al arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda, y entre ellas, lo relativo al capítulo IV del Código Civil.

Por supuesto, las reformas asumieron una clara connotación proteccionista del arrendatario, y en su momento se dijo que se trataba de concretar una relación más justa entre arrendador y arrendatario, de tal manera que la voluntad contractual queda relegada en algunos aspectos a las normas de orden público e interés social.

Veamos lo que señalaba concretamente nuestro Código Civil en el capítulo en mención:

"Art. 2448. Las disposiciones de éste Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta" (4)

4 Código Civil, Op. Cit. (En adelante no haremos la referencia por referirse a la misma obra).

Tal como puede observarse, las cláusulas estipuladas en contravención con lo dispuesto en éste capítulo se tendrán como no puestas, de tal manera que simplemente se tienen por no puestas, ya que si se invalida el contrato, el arrendatario y su familia se encontrarían en estado de indefensión.

Con las reformas de julio de 1993, se redujeron las normas de interés social a los artículos 2448 A, 2448 B, 2448 G, 2448 H.

"Art. 2448 A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidos por la ley de la materia".

Como puede observarse, el artículo anterior intenta prevenir que alguna familia no viva en vivienda digna y decorosa, no obstante, un precepto similar existía ya con anterioridad y ello no ha sido posible de implementar en forma general, lo que le resta eficacia a dicha disposición, ya que finalmente las partes convienen aún en contravención con el precepto.

"ART. 2448 B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarios para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable por los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

Este artículo enfatiza en la obligación que tienen los arrendadores de mantener los inmuebles destinados a la habitación en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, puesto que en caso contrario, el arrendador se hace responsable por los daños y perjuicios que pudieren ser sufridos por los inquilinos si la obligación no se hubiere satisfecho en tiempo y forma legales.

"ART. 2448 C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Con éste artículo se pretendió dar estabilidad a la



familia arrendataria, toda vez que el legislador previno que el cambio constante de una vivienda a otra produce desequilibrios patrimoniales y extrapatrimoniales.

Patrimoniales, en virtud de los costos que implica la mudanza, instalación, adaptación a las nuevas condiciones habitacionales, etc.

Extrapatrimoniales, toda vez que se genera una constante búsqueda de identidad y adaptación, tanto al interior del hogar, en donde se forman hábitos, carácter, sentimientos; como al exterior del mismo, donde se genera la capacidad de convivencia social, relaciones de amistad, compañerismo y solidaridad con los vecinos.

De la misma manera, se pretendió dar seguridad al arrendador, puesto que la prórroga del contrato deberá ser a voluntad del mismo y siempre y cuando el inquilino no tenga adeudos por concepto de rentas atrasadas.

"ART. 2448 D. Para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

Las disposiciones contenidas en éste capítulo tienen como finalidad salvaguardar el ingreso de la familia del arrendatario, en virtud de la exigencia de realizar todos los pagos en moneda nacional, puesto que de pactarse el pago con moneda extranjera, el arrendatario, por esta disposición, estaría facultado para hacer sus pagos en moneda nacional y al tipo de cambio que se tuviere al momento de la celebración del contrato.

Sin embargo, este precepto quedó derogado con las reformas de 1993.

Por otro lado, el hecho de que el aumento de la renta sea proporcional al aumento de los salarios mínimos, constituye una garantía para el inquilino, toda vez que impide que el arrendador eleve los precios de las rentas sin ninguna consideración.

ART. 2448 E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato".

Este artículo establece la uniformidad de los plazos legales en que ha de pagarse la renta a falta de convenio otorgando mayor seguridad al arrendatario, toda vez que con anterioridad podía exigirse el pago en algunos de estos plazos, dependiendo de la renta a pagar: semanal, quincenal y mensual. Con la reforma, se uniformiza el plazo de mes vencido sin considerar el monto de la renta.

Por otro lado, el párrafo segundo ratifica el derecho que tiene el inquilino a pagar la renta exclusivamente a partir del momento de la entrega del bien, dicha norma es irrenunciable tal como lo establece el artículo 2448, por lo tanto, debe tenerse claro que para los fines del arrendamiento de casa-habitación el artículo 2426 no surte

efectos en lo que respecta a su última parte.

"El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".

"ART. 2448 F. Para los efectos de éste capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones.

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. Ubicación del inmueble.
- 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 guardan.
- IV. 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".

Como habíamos visto con anterioridad, el contrato de arrendamiento es eminentemente formal, toda vez que se exige que el convenio se estipule por escrito.

No obstante, es la propia ley la que previene la excepción, de tal manera, no puede afirmarse que por el hecho de carecer de formalidad el contrato sea inválido.

Ahora bien, dice la ley que la falta de formalidad será imputable al arrendador, toda vez que es éste quien determina en primera instancia las condiciones del arrendamiento, de tal manera que se refleja una vez más el contenido protector del inquilino de las reformas de 1985 y específicamente de las disposiciones contenidas en éste capítulo.

ART. 2448 G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad

competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente, el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

Este precepto determina la obligación registral con dos finalidades:

a) Tributaria, en el sentido de que permite a la autoridad hacendaria llevar un control respecto de los ingresos que obtiene el arrendador a fin de determinar el monto de los impuestos que debe cubrir por ese rubro.

b) Proteccionista de los contratantes y de terceros de buena fé que tengan que ver con el inmueble en cuestión, lo que se pretende es la existencia de

una institución que posea las características propias de los Registros Públicos, a decir; publicidad, prioridad, legalidad y fe pública. No obstante, actualmente lo anterior no ha sido posible de constituir.

ART. 2448 H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

Aunque anteriormente estaba previsto ya que la muerte de alguno de los contratantes no extingue el arrendamiento, en éste artículo el legislador define con claridad, en caso de muerte del arrendatario, a quienes pueden subrogarse sus derechos; siempre con el afán de proteger el derecho de las familias a tener una vivienda digna, el legislador piensa en los familiares que pudiera haber vivido realmente y en forma continua en el inmueble arrendado por el difunto y en vida de éste, siempre y cuando no hubieren pasado como subarrendatarios, puesto que en ese caso no opera la subrogación de los derechos y obligaciones del inquilino.

"ART. 2448 I. Para los efectos de éste capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".



Tanto el derecho de preferencia como el derecho del tanto son exigibles en los términos de los artículos 2304 y 2305 siempre que se hayan cubierto las rentas correspondientes.

Como puede observarse, éstos derechos podían ser reivindicados aún y cuando no hubiera transcurrido el término de cinco años exigido en el artículo 2447, lo cual constituía otra más de las garantías que posee el arrendador de bienes para habitación, empero dicho artículo fue derogado.

"ART. 2448. J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender, el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones, y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del

tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está 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.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en éste artículo

serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y IV de este artículo precluirá su derecho".

El artículo anterior, que reglamenta ampliamente el derecho del tanto que tiene el arrendador para la adquisición del bien inmueble en renta, fue sensiblemente modificado por las recientes reformas a la ley inquilinaria, de donde desaparece el aviso indubitable, de tal manera que el mencionado derecho del tanto fue reducido a la voluntad del arrendador; ello suscitó una serie de manifestaciones y demandas que repugnaron dichas

reformas, lo cual generó que la nueva ley inquilinaria se "congelara" durante cinco años, y tal parece que podría no estar en vigor, por lo que puede afirmarse que en éste sentido la moneda queda en el aire.

"ART. 2448 K. El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es prestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

Este artículo expresa dos casos hipotéticos:

a) El arrendamiento de un inmueble "común" destinado a la vivienda, caso en el cual, puede ser exigible el otorgamiento de una fianza por parte del arrendador, sin embargo, éste no tiene facultad para negarse a captar a un fiador que reúna los requisitos legales.

b) El arrendamiento de casa-habitación de interés social. En éste supuesto, el arrendatario puede optar ya sea por la fianza o bien por el depósito de un mes de renta.

Si bien el precepto pretende coadyuvar con el arrendatario, resultaba ineficaz en muchos casos, pues como es sabido es el arrendatario quien determina generalmente las condiciones en que ha de definirse el contrato de arrendamiento.

Con las reformas de 1993 éste precepto fue suprimido y en su lugar se introdujo otro relativo al derecho de preferencia.

"ART. 2448 L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

El precepto citado pretende dar seguridad jurídica al arrendatario en la medida que la transcripción de este capítulo en el contrato le permite el reconocimiento de los derechos y obligaciones implícitos en el arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda.

Asimismo, puede afirmarse que su transcripción en el contrato constituye otro de los elementos formales de ser constitución, y habría que determinar si la falta de éste requisito es motivo de nulidad del contrato.

Finalmente puede decirse que los artículos 2449 al 2452 fueron derogados al entrar en vigencia las reformas de 1985, toda vez que contenían ordenamientos contrarios o que ya habían sido integrados en aquellas.

Como puede observarse, el citado capítulo es ampliamente protector de las garantías del arrendatario, sin embargo, nos interesa destacar la relación que guarda este capítulo con el artículo 2478 del Código Civil, sobre ello hablaremos enseguida.

## **2.2. EL ARTICULO 2478 Y SU RELACION EN EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL.**

Para hacer un análisis del artículo 2478, primeramente hemos de transcribirlo:

"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

Cabe aclarar que con las reformas de 1993 el plazo de dos meses estipulado en el precepto citado quedó reducido a 15 días, además de suprimir la indubitabilidad del aviso, sin embargo, nuestra tesis está encaminada al análisis de primer plazo y la controversia que suscitó en la Suprema Corte de Justicia de la Nación a fin de determinar si era o no norma de interés público.

Es importante señalar, primero, que el presente artículo prevé el caso de terminación de un contrato de arrendamiento en el cual no se ha definido un término para ello, por lo tanto, se refiere a la libertad que cualquiera de las partes tiene para dar por concluido el contrato, siempre que se dé el aviso indubitable respectivo en los términos que el mismo precepto establece.

Empero, al momento de intentar su aplicación al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación surgen varios problemas:

- a) En primer lugar, debía determinarse si esta norma, aún estando contenida para el capítulo VI título sexto segunda parte del Código Civil constituía un ordenamiento de interés público y social.
- b) Si era así, era necesario establecer si ello correspondía solamente al arrendamiento con fines de habitación o al arrendamiento en general.



c) Ahora bien, había que determinar si es factible la existencia de contratos de arrendamiento para vivienda por tiempo indeterminado o si ello era contradictorio del artículo 2448 C.

Lo anterior, fue motivo de discusiones en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, quien incluso definió jurisprudencia al respecto. Sin embargo, resulta interesante seguir la justificación que se dió para ello y el procedimiento que se realizó. Ello lo veremos en los siguientes capítulos.

**CAPITULO III. LA EJECUTORIA RELATIVA AL ARTICULO  
2478 Y EL CRITERIO SUSTENTADO POR EL PRIMER  
TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO**

**3.1. NO A LOS DOS MESES (RAZONES)**

Nuestro actual Código Civil es producto de las necesidades económicas y jurídicas de un pueblo en continua socialización de su derecho, así se ha demostrado en las diferentes reformas que el legislador prevé de una necesidad social, abandonando el exagerado individualismo que predominaba en otras épocas.

Para transformarse en un código privado social, ha sido necesario reformarlo sustancialmente derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de Solidaridad.

Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social, y que por lo mismo al reglamentarlas no debe tenerse

en cuenta ese interés al individuo sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de la colectividad por lo que sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social.

La protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados, ha hecho indispensable que el estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no muy triunfante principio de que "la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

No en balde, nuestro ordenamiento civil en su artículo 16, menciona claramente que; "los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad". (1)

1 Artículo 16 y 55. Código Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1992.

A falta de disposiciones congruentes con los principios constitucionales consagrados por el artículo 4 y la elevada tasa de crecimiento de la población en el Distrito Federal, se dió a la clase desválida o ignorante una protección efectiva, modificándose las disposiciones inspiradas en los clásicos prejuicios de la igualdad ante la ley, pues se comprendió que no todos los hombres, tan desigualmente dotados por la naturaleza y tan diferentemente tratados por la sociedad, pueden ser regidos por la misma ley, por eso se dispuso que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado con lo que su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión porque se deseó disminuir los casos de aplicación del arbitrio judicial, y se limita a un año el plazo para el ejercicio de las acciones, con el objeto de evitar los peligros que el abuso de este derecho puede ocasionar, quebrantando la estabilidad de las transacciones, se moderó el

rigor del precepto de que la ignorancia de las leyes debidamente formuladas y publicadas no excusa su cumplimiento, precepto que se apoya en una ficción legal constantemente desmentida por la experiencia, y se facultó a los jueces para que, teniendo en cuenta el notorio atraso de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación y su miserable situación económica pudieran eximirlos, de acuerdo a las sanciones en que hubieren incurrido por falta de cumplimiento de la ley que ignoraban, o de ser posible concederles un plazo para que la cumplan siempre que no se trata de leyes que afecten directamente al interés público.

Tal es el caso, de las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, en materia de arrendamiento habitacional; por lo que se refiere al capítulo IV del título VI, segunda parte del libro cuarto, contenido en sus artículo 24484A al 2448L y 2449 al 2452 que contienen disposiciones especiales en cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la

habitación decretadas de orden público e interés social, empero, el artículo 2448 del citado ordenamiento establecía que las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social por lo que son irrenunciables y por ello cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, dicho precepto legal se refería al capítulo IV título VI, 2a. parte del libro cuarto del Código Civil para el D.F., y exclusivamente involucraba a los artículos 2448 a 2452 por lo que si el artículo 2478 del referido ordenamiento se encuentra en diverso capítulo o sea el VII del citado título, no hay duda de que esta última disposición de carácter supletorio no puede considerarse de orden público ni de interés social, -según el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito- siendo entonces renunciable de conformidad a lo previsto en el artículo 6o. del Código Civil en consulta. Por tanto el término de dos meses que señalaba el artículo 2478 preinvocado para el aviso de una de las partes a la otra de ser su voluntad de

dar por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido podía ser renunciable por referirse a un derecho privado que no afecta el interés público, sin que fuera óbice que el contrato de arrendamiento cuya terminación se demandara tuviera por objeto una finca urbana destinada a la habitación.

Sin embargo, con fundamento en la jurisprudencia 16/90 sentada por la 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación<sup>(2)</sup> al resolver el 4 de junio de 1990 la contradicción de tesis 17/89, entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito se estableció que es irrenunciable el término dicho por el artículo 2478 del Código Civil para el D.F., aunque sólo debía ser aplicable respecto a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación; dejando vigente la

2 *Jurisprudencia 16/90. 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.*

jurisprudencia que considera renunciable el plazo que fija dicho precepto cuando se trata de fincas con destino distinto al de la habitación. (3)

"Cuando se trate de una finca urbana destinada a habitación se entenderá por principios generales del derecho que es de orden público e interés social".

3 Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. A.D. 1155/91.



### 3.2. FUNDAMENTO LEGAL

Nuestro Código Civil vigente modificó profundamente el contrato de arrendamiento, haciendo desaparecer los irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que hacían tan difícil la situación del arrendamiento.

No obstante, ser un principio fundamental, el consignado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4o, el derecho del pueblo mexicano a poseer una vivienda digna y decorosa como un compromiso social del Estado.

Es completamente infundada la opinión existente en las contradicciones de tesis cuando los Tribunales Colegiados examinan el mismo problema jurídico fundándose en un mismo ordenamiento legal<sup>(4)</sup>, tal es el caso del artículo 2478 del Código Civil que

4 *Contradicción de tesis 38/90. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil y el Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito.*

suscitó contradicción de tesis por parte de Tribunales Colegiados, que con fundamento en el artículo citado sostenían que el "plazo de dos meses previsto en el artículo anterior es renunciable, por no ser una disposición de orden público, pues aunque se ubica en el Código de la materia pertenece a un capítulo independiente del relativo a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en el cual si se establece expresamente la irrenunciabilidad de esas normas que el legislador consideró de orden público e interés social" (5) por lo tanto, no encontrándose el precepto legal en comento, dentro del capítulo aludido, ni estableciendo de manera expresa que es de orden público el derecho en el contenido, consistente en el previo aviso con dos meses de anticipación para dar por concluidos los arrendamientos indefinidos, resultaba perfectamente renunciable o reducible, en los términos de los

5 *Reformas Legislativas Sobre Arrendamiento. D.O.F. 7 de febrero /1985.*

artículos 6o. y 7o. del Código Civil, por constituir derechos privados que no afectan directamente el interés público, y que no perjudican el derecho de tercero. (6)

Aunque el maestro Arellano García<sup>(7)</sup> reitera en su obra la obligación de respeto hacia el órgano jurisdiccional, cualquiera que sea; es pertinente señalar que aunque efectivamente el capítulo VII del Código Civil menciona como una disposición especial de los arrendamientos por tiempo indeterminado al que se refiere el artículo 2478 citado, no es menos cierto que la lógica que debe guiar a los órganos jurisdiccionales del poder judicial, ha de fundarse en la doctrina, en la jurisprudencia, en la leyes, y a falta de éstas, en los principios generales del derecho, o como señala

6 Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

7 Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. Ed. Porrúa, S.A. 1985. México.

Kirchman en su obra, al presentar valiosas consideraciones de detalle a la crítica del tradicionalismo jurídico, al señalar que "la falta de actualidad" es uno de los defectos que con mayor reiteración se ha denunciado en los juristas y, se expresa externamente en el apego pasivo a las fórmulas caducas o en un culto de precedente que casi podría, en ocasiones, equipararse a una ubicación de la propia personalidad.

El objeto de la jurisprudencia es, pues, el derecho. Esta autonomía del derecho con respecto a la ciencia es un principio de gran importancia, un pueblo podrá vivir sin ciencia jurídica pero no sin derecho, por consiguiente, el cometido de la jurisprudencia es aprender su objeto, descubrir sus leyes, crear los conceptos hasta sus últimas consecuencias y darse cuenta de la afinidad y la conexión de las distintas formas y estructuras, y finalmente ensamblar su saber en un sistema sencillo y lógico. Como señala Kelsen. (8) afirma que no existe un ser social sino normas

8 *Kelsen, Hans. Teoría Pura del Derecho. Edit. UNAM México, 1981.*

sociales a su respecto.

Por otro lado, siguiendo a García Maynez (9) sobre la lógica jurídica distingue entre los juicios enunciativos que aluden al orden del ser, se diferencian de los que son de índole normativa que no atañen al orden de la realidad, sino, imponen deberes o conceden facultades, por ejemplo, cuando el legislador estatuye: "Quien cause injustamente un daño, debe repararlo", no describe la conducta efectiva de los destinatarios del precepto, prescribe la que en el supuesto que la norma establece esos sujetos tienen el deber de asumir.

Al respecto Herman Heller (10) nos dice que: "toda norma social aspira a tener validez general, es decir, pretende valer, al menos dentro de determinados grupos sociales, para todos los casos semejantes, aunque se den separados espacial y temporalmente; ya que la desigualdad contradiría su sentido en cuanto a norma y sería arbitrariedad".

9 *García Maynez. Citado por Enciclopedia Jurídica OMEBA.*

10 *Herman, Heller. Teoría General del Derecho. Fondo de Cultura Económica.*

### 3.3. SU IMPORTANCIA (CRITERIO)

Sobre el arrendamiento de bienes inmuebles según Bañuelos Sánchez (11) son aplicables las disposiciones del título VI, del arrendamiento, y que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes (Artículo 2,450) 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.

Más si el contrato se celebra por un término fijo la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario (Artículos 2,461 y 2,462) si se arrienda un edificio o aposento amueblado se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el edificio o aposento, a menos su estipulación en contrario.

Cuando los muebles se alquilaran con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en

11 Bañuelos Sánchez, Froylan. Derecho Notarial. Edit. Porrúa. S.A.

este capítulo.

Dos son los preceptos legales especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Primero, todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

Segundo, dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendar verla. Respecto de los predios rústicos se observará lo dispuesto en los artículos 2,456, 2,457, 2,458, (Artículos 2,478 y 2489).

Así lo prevé la jurisprudencia 16/90 de la S.C.J.N cuando expresa que es irrenunciable el término anterior del citado artículo 2,478 del Código Civil

para el Distrito Federal, de acuerdo con las reformas legislativas al mismo en materia de arrendamientos destinados a la habitación como sigue:

"El artículo 2,478 del Código Civil para el D.F. aún cuando no se encuentra comprendido dentro del capítulo IV, título VI de la segunda parte, del libro IV del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto, el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado. Motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social, cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación. (12)

12 *Primero y Tercer Tribunal Colegiado En Materia Civil del Primer Circuito. 4 votos.*



Por otra parte, resulta improcedente la acción de terminación de contrato de arrendamiento, en virtud de que por una parte, en el respectivo contrato sostiene el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito los contratantes pactaron en diversas cláusulas que para los efectos de la terminación de un contrato transformado de tiempo, indefinido el arrendador sólo concedería al arrendatario el plazo de treinta días para la desocupación y entrega de la localidad, encontrándose ya definido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que el plazo de sesenta días es irrenunciable, por lo que cualquier pacto en contrario es nulo, pero a mayor abundamiento, el hecho de que esa acción de terminación de contrato se hubiera iniciado con posterioridad a los treinta días de la fecha en que se practicaran las respectivas diligencias de jurisdicción voluntaria y el emplazamiento en el juicio principal se hubiere realizado después de los sesenta días que establece el citado artículo 2,478 de la ley sustantiva, ello no invalida la formalidad esencial que contiene, como de orden público y de carácter

irrenunciable el artículo últimamente citado, máxime si se toma en cuenta que al momento de intentarse la acción principal, conforme a la naturaleza del procedimiento, aun no nació el correspondiente derecho y por ello es que resulta irrelevante el que el emplazamiento se hubiere realizado después de los sesenta días pues se insiste, cuando la acción principal se intentó no existía el derecho idóneo para ejercitarlo. (13)

De ahí la importancia de su aplicación, como sostiene el Colegio de Notarios del D.F., en cuanto a que las reformas del Código Civil referidas al arrendamiento de fincas urbanas para habitación, indudablemente son producto de la mejor intención del legislador encaminadas a encontrar un medio para resolver el grave problema de habitación que existe en nuestra ciudad.

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

### 3.4. FUERZA LEGAL

Es indudable que la fuerza legal del artículo 2478 como disposición especial respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado inscrito en el Código Civil, capítulo VII por lo que atañe a los predios rústicos o urbanos, concedía previa comunicación indubitable, un término de sesenta días, si es urbano y de un año si es rústico para darse por concluido a voluntad de las partes, sin embargo, es obvio como lo sostuvo el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito que la aplicación del precepto anterior era aplicable antes de la entrada en vigor de las reformas legislativas en materia de arrendamiento, por lo que si un contrato de arrendamiento se celebró respecto a un departamento para habitación, el primero de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, esto es, antes de que entrarán en vigor las reformas respectivas en materia de arrendamiento inmobiliario, es claro que independientemente de que su término feneciera, cuando dichas reformas ya

estaban en vigor, la aplicación de las mismas, debía ser hecha hacia el futuro, o sea, aplicándolas a los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de las aludidas reformas publicadas el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, por lo que en cuanto a que debían aplicarse retroactivamente tales reformas en su beneficio, debía expresarse que no se trataba solo de sus derechos, sino también de los de su contraria; porque ambos celebraron aquel contrato de arrendamiento. (14)

Por otro lado, el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito expresaba en su tesis 6125/90: "El aviso que se estipula en el artículo 2, 478 del Código Civil para el D.F. solamente es exigible en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que sean de plazo indeterminado y dicho aviso tiene el carácter de irrenunciable cuando se trata de inmuebles

14 *Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 1862/90*

destinados a la habitación, debido a que por disposición de la ley de la materia se considera de orden público e interés social, pero tal obligación no rige para los contratos de plazo indeterminado cuando el bien arrendado no está destinado a ese uso, por lo tanto, si la localidad materia del litigio, la ocupa el inquilino para una actividad diferente a la de casa habitación y consta en el contrato fundatorio de la acción la renuncia a lo prescrito por el artículo de referencia, la arrendadora no está obligada a dar el aviso en cuestión". (15)

"Por lo tanto (sostenía el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito), no es correcto ni es renunciable el plazo que estipuló el artículo 2,478 del Código Civil aplicado a los arrendamientos rústicos o urbanos destinados a la habitación, pero continua vigente como lo sostiene el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil. la

15 *Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito. A.D. 6125/90*

jurisprudencia que considera renunciable el plazo que fija dicho precepto cuando se trata de fincas con destino distinto al de la habitación". (16)

Como tampoco es aplicable la jurisprudencia sentada sobre la renuncia al plazo de dos meses prevista por el artículo 2,478 y que sostienen los tribunales en los siguientes amparos directos.

1. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 2550/89. Martha Cortés de Arciniega. 10 de agosto.
2. De 1989 unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casa Rubias Ortega.
3. AM. Directo: 5198/89 María Luisa Días de la Vega Ochoa 23 de Feb., 1990 Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.
4. A.D. 67/90 Jesús Merza Pallares, 19 de abril de

16 *Tercer Tribunal Colegiado en Mat. Civil Del Primer Circuito A.D. 115/91*

1990 Unanimidad de votos. Ponentes: José Rojas  
Aja Secretario: Jesus Casarubias Ortega.

5. A.D. 468/90 Isidoro Asseo Parrao, 19 de abril de  
1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas  
Aja. Secretario: Jesús Casarubias Ortega.

Porque corresponde al pleno y no a las salas la  
competencia en contradicción de tesis en materia  
común.

Los artículos 24, fracc. XII, 25 fr. XI, 26 fr. XI  
y 27, fr. IX de la Ley orgánica del Poder Judicial  
Federal no se deben interpretar en el sentido de  
que la competencia de cada una de las salas de la  
Suprema Corte para conocer de la contradicción de  
tesis sustentadas por Tribunales Colegiados de  
Circuito, se determina atendiendo a la materia del  
amparo y no a los criterios que entran en  
contradicción al resolverse esos amparos, por  
razones de la especialidad, compete a las salas  
conocer de las contradicciones cuando ambos  
criterios encontrados se sustenten sobre temas de  
la especialidad de la sala, pero no cuando se

sustenten criterios contradictorios sobre otras clases de cuestiones, aunque estos criterios se den en amparos cuyas materias les compete.

Si los criterios en contradicción no caen dentro de la misma competencia especializada de la sala sino de materia común, la especialidad de la sala no justifica la competencia para conocer de este tipo de contradicciones, además de que se abre la posibilidad de una nueva contradicción entre los criterios, que al respecto llegarán a sustentar las diversas salas de la Suprema Corte al resolver tales contradicciones, con lo que no se supera la inseguridad jurídica que trata de resolverse mediante la denuncia de la contradicción.

Por ello, y de conformidad con lo previsto por el Artículo 11, fracción XV de la ley orgánica citada, correspondiente al pleno de la Suprema Corte conocer y resolver la contradicción de tesis sustentada por Tribunales Colegiados de Circuito sobre cuestiones que no son materia de la



competencia especializada de la sala. (17)

Por tal motivo, en las contradicciones de tesis sustentadas entre el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, la tercera sala de la suprema Corte de Justicia sustentó la jurisprudencia 16/90 al resolver el cuatro de junio de mil novecientos noventa la contradicción de tesis 17/89 anterior, entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados referidos en Materia Civil del Primer Circuito, estableciendo que "es irrenunciable el termino que establece el artículo 2,478 del Código Civil para el Distrito Federal. Sólo es aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación".

17 *Contradicción de Tesis 17/90 entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Tercer Circuito.*

CAPITULO IV. LA EJECUTORIA RELATIVA AL ARTICULO 2478, Y EL CRITERIO SUSTENTADO POR EL TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO

4.1. A FAVOR DE LOS "DOS MESES" (RAZONES)

Entre las diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento se encuentran las disposiciones especiales respecto de aquellos que señala en el capítulo VII, pág. 432 del Código Civil, y que establecen de acuerdo con el maestro Rojina Villegas (1) la forma de dar por terminados los arrendamientos por tiempo indeterminado, indefinido o llamados también "voluntarios", y cita los artículos 2,478 y 2,479 que respectivamente estatuyen:

"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra

1 Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México.

parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatorio del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2,456, 2,457 y 2,458". El Código también regula una modalidad que no existía en la legislación anterior, referente a la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento que establece el artículo 2458 Código Civil que dispone:

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que se demuestre que los alquileres en la zona de que éste

se trate han sufrido un alza después que se celebró el contrato de arrendamiento.

Respecto a este precepto se suscita la primera cuestión de importancia; determinar si la prórroga forzosa del artículo 2,485 por un año en favor del arrendatario, sólo se presenta en los contratos a término fijo, o si puede ocurrir en los términos del voluntariado.

Arellano García (2) menciona que el decreto de prórroga de diciembre de 1948, surte efectos para todos los contratos de arrendamientos de casas y locales destinados a habitación".

Y que "las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento o que establecen otras restricciones de los derechos del arrendador no constituyen modalidades a la propiedad, sino que importan solamente limitaciones a la libertad contractual".

2 Arellano García, Carlos. *Op. Cit.* p. 488.

En cuanto al arrendamiento por tiempo indefinido dice que:

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

Por otra parte Guerra Aguilera, (3) con motivo de las reformas al Código Civil en favor de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación publicadas el 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, importantes ejecutorias sobre arrendamiento entre las que señala razones a favor de la renunciabilidad del término de dos meses que establece el citado artículo 2,487 y que a continuación transcribimos por consistir en el criterio que sustentan los Tribunales Colegiados de Circuito y que más adelante veremos, entran en contradicción de tesis.

3 Guerra Aguilera, José. *Op. Cit.*

Ejecutoria No. 1.- El artículo 2,478 del Código Civil para el D.F. no se encuadra en la hipótesis normativa que establece el precepto legal número 2448 del mismo ordenamiento. (4)

Ejecutoria No. 2.- Arrendamiento por tiempo indefinido reformas de orden público. El término establecido por el artículo 2478 del Código Civil, sí es renunciable por no ser de orden público. (5)

Ejecutoria No. 3.- Solución que debe prevalecer ante la renuncia al plazo de dos meses que establece el artículo 2,478 del Código Civil en un arrendamiento por tiempo indefinido cuando las partes renuncian expresamente al término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2,478 del Código Civil entonces el aviso anticipado de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, resulta

4 Amparo Directo 2307/87 Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

5 Ejecutoria: Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 2382/88

innecesario. Porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de ese plazo, pierde sentido el aviso previo de que se habla. Como lo sostiene el Primer Tribunal Colegiado de Circuito y contra lo que expresa el Segundo, en tal hipótesis (renuncia del plazo indicado), el aviso de terminación del arrendamiento por tiempo indefinido, se cumple con el emplazamiento a juicio del demandado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. porque tal emplazamiento produce todas las consecuencias de la interpretación judicial, con la circunstancia de que en la realidad el arrendatario ha gozado, a contar del emplazamiento a la fecha, no de un plazo de dos meses sino de dos años para desocupar. (6)

6 *SCJN. Jurisprudencia. Denuncia de Contradicción de Tesis 33/79. Francisco J. Peniche Bolio. Tercera Sala.*

#### 4.2. FUNDAMENTO LEGAL

El fundamento legal o normativo por el cual se invoca que el plazo que concede el artículo 2478 del Código Civil de dos meses para dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable es la que cita el Dr. Arellano García (7) en el capítulo XXV de su obra y que dice sobre juicios de arrendamiento que el término legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público".

Así lo sostienen diversas ejecutorias y jurisprudencia tanto de los Tribunales Colegiados como de la (S.C.J.N) Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación citamos:

Arrendamiento por tiempo indefinido, reformas de

7 Arellano García, Carlos. *Op. Cit.* pág. 496



orden público el término establecido por el artículo 2478 del Código Civil, si es renunciable por no ser de orden público.

Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el capítulo IV, título sexto son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la terminación de arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 60 del propio ordenamiento, (8) sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros, en tal sentido el término "de dos meses" a que se refiere el citado artículo 2478, "si es legalmente renunciable"\* porque no

8 *Código Civil. Op. Cit. p. 54.*

\* *NOTA: Las comillas son mías.*

encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del capítulo IV del título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el capítulo VII de la misma parte que no es de orden público. (9)

Otro: Arrendamiento por tiempo indefinido, renuncia al plazo de dos meses previsto en el artículo 2478 del Código Civil, tratándose de fincas urbanas, destinadas a la habitación.

No obstante que el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el capítulo en que se encuentra, son de orden público e interés social, por lo que son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, dicho precepto legal se refiere al capítulo IV del título sexto, segunda parte del

9 *Ejecutoria Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 197/88.*

libro cuarto del Código Civil para el D.F. y exclusivamente involucra a los artículos 2448 a 2452, por lo que si el artículo 2478 del referido ordenamiento se encuentra en diverso capítulo o sea el VII, del citado título, no hay duda que de esta última disposición, de carácter supletorio, no puede considerarse de orden público ni de interés social, siendo entonces renunciable de conformidad a lo previsto en el artículo 6o. del Código Civil en consulta, por tanto, el término de dos meses que señala el artículo 2487 preinvocado, para el aviso de una de las partes a la otra de ser su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, es renunciable por referirse a un derecho privado que no afecta el interés público, sin que sea óbice que el contrato de arrendamiento cuya terminación se demande, tenga por objeto, una finca urbana destinada a la habitación. (10)

10 *Ejecutoria, Tercer Tribunal Colegiado En Materia Civil del Primer Circuito. A.D. 2558/89.*

Otro: Arrendamiento por tiempo indefinido, reformas de orden público. El término establecido por el artículo 2478, del Código Civil, sí es renunciable por no ser de orden público.

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

mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni de interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del capítulo IV del título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el capítulo VII de la misma parte que no es de orden público. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito:

Amparos Directos que sostienen esta tesis:

- 1) 1897/88 UNANIMIDAD DE VOTOS
- 2) 2382/88 UNANIMIDAD DE VOTOS
- 3) 3272/88 UNANIMIDAD DE VOTOS
- 4) 3977/88 UNANIMIDAD DE VOTOS
- 5) 347/89 UNANIMIDAD DE VOTOS
- 6) 1037/89 UNANIMIDAD DE VOTOS

#### 4.3. SU IMPORTANCIA (CRITERIO)

Como se puede apreciar, la importancia de aplicación del artículo 2,478, del Código Civil para arrendamientos por tiempo indeterminado ha suscitado contradicción de tesis entre los Tribunales Colegiados, por ser no de orden público ni interes social y pertenecer a una disposición de orden supletorio ya que dicho precepto no se localiza dentro del capítulo IV del título sexto del libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el capítulo VII de la misma ley que no es de orden público.

Sin embargo, es necesario precisar que las nociones de aplicación y aplicabilidad no deben ser confundidas.

Sino que conviene percatarse de que la aplicación de normas genéricas no siempre es obra de los órganos jurisdiccionales tratándose de normas que encierren derechos privados, como es el caso de la aplicabilidad del artículo 2,478 del Código Civil

para la terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado; que otorga el plazo de dos meses para la desocupación y entrega del inmueble arrendado, ya que la notificación al arrendatario por voluntad del arrendador de dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado.

Por otra parte, es posible, dada las características del citado artículo 2,478 como lo sostienen los Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito, que en efecto, los sujetos de una relación jurídica reconozcan como se estipula en dicho ordenamiento sin necesidad de ninguna intervención oficial, la existencia de normas jurídicas distintas, como es el caso de las contenidas en las reformas legislativas al Código Civil en materia de arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la Federación, (11) como de orden

11 *Reformas al Código Civil en materias de arrendamiento D.O.F. del 7 de febrero de 1985.*

público e interés social, para que de acuerdo con las disposiciones del precepto sostenido por los Tribunales Colegiados en Materia Civil no se consideren inscritas dentro de dicho capítulo IV, título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil.

Sin embargo, puede suceder como ha ocurrido que dicha aplicabilidad se preste a confusión por tratarse, como lo señala el pre citado artículo 2,478 Código Civi, página 432. A arrendamientos tanto rústicos como urbanos, "Sin precisar que éstos sean destinados a la habitación". (12) y que la existencia de esta condicionante sea puesta en tela de juicio; creando la incertidumbre que ha ocasionando cuando se suscita la contradicción de tesis entre los Tribunales Colegiados, como lo establece la jurisprudencia 16/90 sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la

12 *NOTA: Las comillas son observaciones mías.*



habitación cuando dice que es irrenunciable el término que establece el artículo 2,478 del Código Civil para el D.F. de acuerdo como sigue:

"El artículo 2478 del Código Civil para el D.F. aún cuando no se encuentra comprendido dentro del capítulo IV, título sexto, de la segunda parte, del libro IV cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo, que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado, motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación. (13)

13 *Jurisprudencia 16/90 SCJN. En relación contradicción de Tesis 17/89 Primero y Tercero Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.*

Sin embargo, es oportuno mencionar que cuando un hecho de una norma jurídica no corresponde al supuesto de otra, por estar en capítulo diverso, dicese que ésta no ha sido prevista por los órganos creadores del derecho y que, por lo mismo, no puede hacerse generalizando para ver si el resultado coincide o no con los supuestos de otras normas de donde en tal caso, si no hay coincidencia, corresponde a los órganos judiciales competentes llenar el vacío entre ellas, de tal forma que en las contradicciones de tesis, en cuanto a la naturaleza y alcance de sus resoluciones sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito, el artículo 197-A de la ley de amparo dispone el trámite para la denuncia y resolución de una contradicción de tesis en los juicios de amparo de la competencia de los Tribunales Colegiados de Circuito, estableciendo expresamente que "La resolución que se dicte no afectará las situaciones jurídicas concretas derivadas de los juicios en los cuales se hubiesen dictado las sentencias contradictorias".

La finalidad de esta disposición legal es la de preservar la unidad de interpretación de las normas que integran el orden jurídico nacional, y no la de constituir una instancia más para el caso concreto, pues por mandato del último párrafo de la fracción VIII y la fracción IX del artículo 107 constitucional, las resoluciones que en materia de amparo pronuncien los Tribunales Colegiados de Circuito, no admiten recurso alguno, salvo en el caso excepcional de que en amparo directo decidan sobre la constitucionalidad de una ley o establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución. Por tanto, no pueden pretenderse que, con motivo de la renuncia y resolución de tesis contradictorias sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito, se haga declaratoria alguna respecto a la cual de las resoluciones debe prevalecer, pues la materia de esta clase de fallos, sólo consiste en determinar cual es la tesis que debe regir en el futuro con fuerza de jurisprudencia, en los términos del último párrafo del artículo 192 de la Ley de

Amparo, dejando en sus términos las sentencias de amparo en cuanto a la solución sobre los intereses jurídicos en conflicto. (14)

- 14 Contradicción de Tesis 15/89 Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.

#### 4.4. FUERZA LEGAL

A menudo la misma ley prevé la posibilidad de subsanar las lagunas, así el Maestro Peniche Bolio (15) indica el proceso por el cual se llenan en materia civil, por ejemplo, remite a los principios generales del derecho a la aplicabilidad exacta de la letra y no como el legislador habría solucionado el caso.

Cuando existen huecos, la tarea de los órganos judiciales, no consiste en aplicar las normas vigentes, precisamente porque se parte de la hipótesis de que ninguna de ellas ha previsto el caso. De lo que entonces se trata es de suprimir la laguna. La operación que a tal fin conduce; y no es ya interpretativa, sino integradora. Integrar las lagunas de un orden jurídico es formular normas especiales para las situaciones no previstas por los órganos legisladores.

15 *Peniche Bolio, Francisco. Introducción al Estudio del Derecho. Edit. Porrúa, S.A.*

Si el juez resuelve el negocio por aplicación de las directrices que ha inspirado la obra del legislador, y a las que suele darse el nombre de principios generales, su tarea no difiere esencialmente de la que consiste en subsumir un hecho bajo la norma que lo prevé. Lo que ocurre cuando hay laguna es que la especie no es resuelta de acuerdo con los preceptos emanados de las fuentes formales, sino por aplicación de determinadas pautas axiológicas, que se considera sirvieron de base a los órganos de creación jurídica. Para determinar la aplicabilidad de estos principios tiene el juez que decidir, de acuerdo con la índole del hecho de que conoce, si éste puede o no ser considerado como caso de aplicación de tales principios.

Para ello, no basta una simple operación lógica análoga a la que tiene que ejecutar cuando hay normas aplicables, porque de lo que en realidad se trata es de intuir la justa solución del caso imprevisto, o en otras palabras, de determinar qué

consecuencias jurídicas hay que atribuirle. Ello exige la formulación de un juicio estimativo, esto es, de una norma especial, o individualizada como sería el caso del citado artículo 2,478 del Código Civil y su renuncia al plazo de dos meses pre establecidos en la mayoría de las relaciones contractuales sobre arrendamientos habitacionales por tiempo indeterminado como derechos privados que no son de interés social ni de orden público, no obstante, que las reformas legislativas al Código Civil de 7 de febrero de 1985 en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación se haya en capítulo diverso como se ha apreciado anteriormente hacer una generalización en base a los principios generales del derecho que puede coincidir con la aplicabilidad de otras normas, de distinto precepto causaría la invalidez de las mismas.

Establecida la autonomía de la acción surgen diversas interrogantes: si es realmente un derecho privado por no encuadrar dentro del capítulo IV,

del título sexto segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el D.F. y que exclusivamente involucra a los artículos 2448 a 2452 o si es un derecho de orden público e interés social aunque como hemos dicho, se halle en capítulo distinto del que nos hemos referido. De ahí la importancia que asumen los órganos judiciales competentes con la finalidad de crear certeza y seguridad jurídica al precisar la tesis que debe prevalecer con la categoría de jurisprudencia, misma que puede producir los siguientes efectos:

1. Confirmar el sentido de la norma jurídica, mediante la ratificación que la jurisprudencia hace de lo preceptuado en ella.
2. Interpretar la ley, explicando el sentido de los preceptos legales y poniendo de relieve su alcance y efectos.
3. Suplir la laguna o deficiencia de la ley, colmando los vacíos de ésta y creando en ocasiones una norma que la complementa.



4. Determinar si el legislador derogó, modificó o abrogó una norma jurídica.
5. Motivar al legislador a que derogue, modifique o abrogue la norma jurídica. (16)

Algunas veces, las normas de integración jurídica ordenan recurrir en primer término a la analogía como lo establecen algunos tribunales colegiados y lo sostiene la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia respecto a la renunciabilidad del plazo que otorga el artículo 2,478 al citar que: Dicho artículo 2,478 del Código Civil, para el Distrito Federal, aún cuando no se encuentra comprendido dentro del capítulo cuarto, título sexto, de la segunda parte, del libro cuarto, del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que

16 *Contradicción de Tesis 4/91 entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.... motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición "debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación (17) en conclusión, estamos de acuerdo con Melden (18) cuando dice que: "Cuando el contenido de las obligaciones está definido por una institución o uso de normas acerca de lo que se pide o exige a alguien, éstas se contraen respecto de individuos definidos: por lo que la persona acepta voluntariamente las ventajas beneficios o convenios que se le ofrecieron".

17 *Jurisprudencia 3a. SCJN Semanario Judicial de la Federación.* p. 222.

18 *Melden, A. Los Derechos de las Personas. Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 1980, p. 160.*

CAPITULO V. RAZONES QUE MOTIVARON LA JURISPRUDENCIA  
16/90 Y SUS EFECTOS

5.1. LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre las diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento se encuentran las disposiciones especiales señaladas en el Capítulo VII, título sexto, segunda parte del Código Civil, que establece la forma de dar por terminados los arrendamientos por tiempo indeterminado, indefinido o también llamados de acuerdo con el maestro Rojina Villegas (1) "voluntarios"; dicho capítulo se integra con dos artículos que a la letra dicen:

"Artículo 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en

1 Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, S.A., México.

forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".  
(\* )

"Artículo 2479.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458".

Sin embargo, el Código también regulaba la figura juirídica de la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento, en su artículo 2485 que disponía lo siguiente:

"Artículo. 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a

\* *De acuerdo con las nuevas disposiciones el aviso de que hace mención dicho precepto, no requiere que sea hecho en forma indubitable, sino solo por escrito, dentro de un plazo de quince días.*

que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Respecto a este precepto se suscitaban cuestionamientos de importancia, entre ellos, determinar si la prórroga forzosa del artículo 2485 por un año en favor del arrendatario de bien inmueble destinado a la vivienda sólo se presentaba en los contratos a término prefijado o si podían ocurrir en los de término voluntario.

El maestro Carlos Arellano García mencionaba que: "el decreto de prórroga de diciembre de 1948, surte efectos para todos los contratos de arrendamiento

de casas y locales destinados a habitación", y que "...las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento o que establecen otras restricciones de los derechos del arrendador no constituyen limitaciones a la propiedad, sino que importan solamente limitaciones a la libertad contractual".

En cuanto al arrendamiento por tiempo indefinido decía que:

"El término legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable, por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público". (2)

Por otra parte, el jurista José Guerra Aguilera<sup>(3)</sup> con motivo de las reformas al Código Civil en favor de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación publicadas el 7 de febrero de 1985 en

2 Arellano García, Carlos. *Op, Cit*, p. 488.

3 Guerra Aguilera, José. *Op. Cit.*

el Diario Oficial de la Federación, al hablar de las importantes ejecutorias sobre arrendamiento, entre las que destacaban las que establecen razones a favor de la renunciabilidad del término de dos meses que establece el citado artículo 2478, y que a continuación transcribimos por consistir en el criterio que sustentaban los Tribunales Colegiados de Circuito y que más adelante, como veremos, entraron en contradicción de tesis:

Ejecutoria No. 1.- "El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal no se encuadra en la hipótesis normativa que establece el precepto legal número 2448 del mismo ordenamiento".(4)

Ejecutoria No. 2.- "Arrendamiento por tiempo indefinido reformas de orden público. El término establecido por el artículo 2478 del Código Civil, sí es renunciable por no ser de orden público".(5)

4 *Amparo Directo 2307/87, Tercer Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

5 *Ejecutoria: Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 2382/88.*

Ejecutoria No. 3.- "Solución que debe prevalecer ante la renuncia al plazo de dos meses que establece el artículo 2478 del Código Civil en un arrendamiento por tiempo indefinido cuando las partes renuncian expresamente al término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2478 del Código Civil, entonces el aviso anticipado de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario. Porque si la finalidad de dar aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la Ley fija, ante la renuncia de ese plazo, pierde el sentido de aviso previo de que se habla. Como lo sostiene el Primer Tribunal Colegiado de Circuito y contra lo que expresa el Segundo, en tal hipótesis (renuncia del plazo indicado), el aviso de terminación del arrendamiento por término indefinido, se cumple con el emplazamiento a juicio del demandado de



conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque tal emplazamiento produce todas las consecuencias de la interpelación judicial, con la circunstancia de que en la realidad el arrendatario ha gozado, a contar del emplazamiento a la fecha, no de un plazo de dos meses sino de dos años para desocupar".(6)

Como puede observarse, en las tesis citadas con antelación prevalecía la lógica jurídica, toda vez que se reconoce que el arrendador estaba de acuerdo en la renuncia al plazo de dos meses desde el momento mismo de firmado el contrato, de tal manera que el aviso resultaba innecesario; además, es innegable que el contrato por tiempo indeterminado prescribe una relación especial, toda vez que sus normas están contenidas en capítulo diverso a las consideradas de interés social.

6 *SCJN. Jurisprudencia. Denuncia de Contradicción de Tesis 33/79. Francisco J. Peniche Bolio. Tercera Sala.*

## 5.2. FUNDAMENTO LEGAL

El fundamento legal o normativo por el cual se invoca que el plazo que concede el artículo 2478 del Código Civil de dos meses para dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable.

Está sostenido en diversas ejecutorias de los Tribunales Colegiados de Circuito que llegaron a constituir jurisprudencia y que a continuación citamos:

"Arrendamiento por tiempo indefinido, reformas de orden público, el término establecido por el artículo 2478 del Código Civil, sí es renunciable por no ser de orden público.

Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, título sexto son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas

especiales respecto de la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 6, del propio ordenamiento, sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros, en tal sentido, el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, sí es legalmente renunciable porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni de interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del Capítulo IV del título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el Capítulo VII de la misma parte que no es de orden público".(7)

"Arrendamiento por tiempo indefinido, renuncia al plazo de dos meses previsto por el artículo 2478

7 *Ejecutoria, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito A.D. 197/88. (El subrayado es del alumno).*

del Código Civil, tratándose de fincas urbanas, destinadas a la habitación.

No obstante que el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el capítulo en que se encuentra son de orden público e interés social, por lo que son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, dicho precepto legal se refiere al Capítulo IV del título sexto, segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y exclusivamente involucra a los artículos 2448 a 2452, por lo que si el artículo 2478 del referido ordenamiento se encuentra en diverso capítulo, o sea el VIII, del citado título, no hay duda de que esta última disposición, de carácter supletario, no pueda considerarse de orden público ni de interés social, siendo entonces renunciable de conformidad a lo previsto en el artículo 6 del Código Civil en consulta, por tanto, el término de dos meses que señala el artículo 2478 preinvocado, para el aviso de una de las partes a la otra de ser

su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento cuya terminación se demande, tenga por objetivo, una finca urbana destinada a la habitación".(8)

"Arrendamiento por tiempo indefinido, reformas de orden público. EL término establecido por el artículo 2478 del Código Civil, sí es renunciable por no ser de orden público.

Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, título sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el

8 *Ejecutoria, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. A.D. 2558/89. (El sunrayado es nuestro).*

artículo 6 del propio Código sustantivo, sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros, en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, sí es legalmente renunciable, porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni de interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del Capítulo IV del título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el Capítulo VII de la misma parte que no es de orden público" .(9)

Entre los amparos directos que sostuvieron esta tesis se encuentran los siguientes:

- 1) 1897/88 Unanimidad de votos
- 2) 2382/88 Unanimidad de votos
- 3) 3272/88 Unanimidad de votos
- 4) 3977/88 Unanimidad de votos

9 *Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. (El énfasis es del alumno).*

- 5) 347/89 Unanimidad de votos
- 6) 1037/89 Unanimidad de votos

Como puede observarse, la justificación legal del citado ordenamiento es absolutamente comprensible, de ahí que supongamos que la jurisprudencia 16/90 obedeció a criterios eminentemente políticos, debido a la escasez de vivienda y a la incapacidad del gobierno para solucionar este problema, evitando con ello posibles enfrentamientos; no obstante, en su momento dicha jurisprudencia tuvo efectos retroactivos en perjuicios de algunos arrendadores que en juicio habían invocado la renunciabilidad de dicho término.

### 5.3. FUERZA LEGAL DE LA JURISPRUDENCIA 16/90

Como se dijo anteriormente, la importancia de la aplicación del artículo 2478 del Código Civil para arrendamientos por tiempo indeterminado suscitó contradicción de tesis entre los Tribunales Colegiados, por no ser de orden público ni de interés social y pertenecer a una disposición de orden supletorio, ya que dicho precepto no se localiza dentro del Capítulo IV del título sexto del libro IV, segunda parte del Código Civil, sino en el Capítulo VII de la misma Ley que no es de orden público.

Sin embargo, conviene percatarse de que la aplicación de normas genéricas no siempre es obra de los órganos jurisdiccionales tratándose de normas que encierran derechos privados, como es el caso de la aplicabilidad del artículo 2478 del Código Civil para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, ya que otorgaba el plazo de dos meses para la desocupación y entrega del inmueble arrendado, y la



notificación al arrendatario por voluntad del arrendador de dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado.

Por otra parte, es posible, dadas las características del citado artículo 2478, que los sujetos de esa relación jurídica reconocieran, como se estipulaba en dicho ordenamiento sin necesidad de ninguna intervención oficial, la existencia de normas jurídicas distintas, como es el caso de las contenidas en las reformas legislativas al Código Civil en materia de arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la Federación en 1985, como de orden público e interés social, para que de acuerdo con las disposiciones del precepto sostenido por los Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil no se consideraran inscritas dentro del Capítulo IV, título sexto, libro IV, segunda parte del Código Civil.

Sin embargo, puede suceder que dicha aplicabilidad

se presentara a confusión por tratarse, como lo señala el precitado artículo 2478, de arrendamientos tanto rústicos como urbanos, sin precisar que éstos sean destinados a la habitación, y que la existencia de esta condicionante sea puesta en tela de juicio, creando la incertidumbre que ocasionó, cuando se suscitó la contradicción de tesis entre los Tribunales Colegiados.

En lo anterior se fundamentó la tesis 16/90 sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación cuando señaló como irrenunciable el término que establecía el artículo 2478 de acuerdo a lo siguiente:

"El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal aún cuando no se encuentre comprendido dentro del Capítulo IV, título sexto, de la segunda parte, del libro cuarto del Código Civil que la Ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo, que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la

habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado, motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación".(10)

No obstante, es oportuno mencionar que cuando un supuesto de una norma jurídica está en capítulo diverso, se dice que éste no ha sido previsto por los órganos creadores de derecho y que, por tanto, no es válido hacer generalizaciones para ver si el resultado coincide o no con los supuestos de otras normas de donde, en tal caso si no hay

10 *Jurisprudencia 16/90 SCJN. En relación a Contradicción de Tesis 17/89 Primero y Tercero Tribunal Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.*

coincidencia, corresponde a los órganos judiciales competentes llenar el vacío entre ellas, siempre y cuando no se llegue el abuso de convertirse en un órgano paralelo al legislativo.

En tal virtud, las contradicciones de tesis, en cuanto a la naturaleza y alcance de sus resoluciones sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito, el artículo 197-A de la Ley de Amparo dispone el trámite para la denuncia y resolución de una contradicción de tesis en los juicios de amparo de los citados tribunales, estableciendo expresamente que: "...La resolución que se dicte no afectará las situaciones jurídicas concretas derivadas de los juicios en los cuales se hubiesen dictado las sentencias contradictorias".

La finalidad de esta disposición legal es la de preservar la unidad de interpretación de las normas que integran el orden jurídico nacional, y no la de constituir una instancia más para el caso concreto, pues por mandato del último párrafo de las fracciones VIII y IX del artículo 107

constitucional, las resoluciones que en materia de amparo pronuncien los Tribunales Colegiados de Circuito no admiten recurso alguno, salvo en el caso excepcional de que en amparo directo decidan sobre la constitucionalidad de una Ley o establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución.

Por tanto, no puede pretenderse que, con motivo de la denuncia y resolución de tesis contradictorias sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, se haga declaratoria alguna respecto a las resoluciones que deben prevalecer, pues la materia de esta clase de fallos sólo consiste en determinar cuál es la tesis que debe regir en el futuro con fuerza de jurisprudencia, dejando en sus términos las sentencias de amparo en cuanto a la solución sobre los intereses jurídicos en conflicto.

#### 5.4. EFECTOS PRODUCIDOS

A menudo, la misma Ley prevé la posibilidad de subsanar las lagunas de Ley, cuando éstas existen, la tarea de los órganos judiciales no consiste en aplicar las normas vigentes, precisamente porque se parte de la hipótesis de que ninguna de ellas ha previsto el caso, de lo que se trata es de suprimir la laguna; integrar las lagunas de un orden jurídico es formular normas especiales para las situaciones no previstas por los órganos legisladores, sin embargo, en el supuesto que nos ocupa, y siguiendo los criterios mencionados, no existía ninguna laguna de Ley, por lo que hemos afirmado que el criterio sustentado en la contradicción de tesis y su resolución no fue jurídico sino político.

Si el Juez resuelve el negocio por aplicación de las directrices que ha inspirado la obra del legislador y a las que suele darse el nombre de principios generales, su tarea no difiere esencialmente de la que consiste en subsumir un

hecho bajo la norma que lo prevé. Lo que ocurre cuando hay una laguna es que la especie no es resuelta de acuerdo con los preceptos emanados de las fuentes formales, sino por la aplicación de determinadas pautas axiológicas, que se considera servirán de base a los órganos de creación jurídica.

Para determinar la aplicabilidad de estos principios tiene el Juez que decidir, de acuerdo con la índole del hecho que conoce, si éste puede o no ser considerado como caso de aplicación de tales principios; para ello, no basta una simple operación lógica análoga a la que tiene que ejecutar cuando hay normas aplicables, porque de lo que en realidad se trata es de intuir la justa solución del caso imprevisto, o en otras palabras, de determinar qué consecuencias jurídicas hay que atribuirle.

Ello exige la formulación de un juicio estimativo, esto es, de una norma especial o individualizada, empero, en el caso del artículo 2478 el precepto

existía en su concreción, por lo que resultaba válida la renuncia al plazo de dos meses pre establecidos en las relaciones contractuales sobre arrendamientos habitacionales por tiempo indeterminado como derechos privados que no son de interés social ni de orden público, puesto que las reformas legislativa al Código Civil de 1985 en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación se haya en capítulo diverso, como se ha apreciado anteriormente.

Establecida la autonomía de ambos supuestos, surgen diversas interrogantes; ¿Constituye el artículo 2478 realmente un derecho privado?. ¿Puede afirmarse que aunque no se encuentre en el Capítulo IV del título sexto segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, se trate de una norma de orden público e interés social?. ¿Por qué entonces este capítulo está integrado solamente con los artículo 2448 A al L?. ¿Cuál fue el criterio seguido por la Corte para encuadrar aquélla disposición en este capítulo?.



La importancia que asumen los órganos judiciales competentes radica en crear certeza y seguridad jurídica al precisar la tesis que en contradicción debe prevalecer, misma que puede producir los siguientes efectos:

"1.- Confirmar el sentido de la norma jurídica, mediante la ratificación que la jurisprudencia hace de lo preceptuado en ella.

2.- Interpretar la Ley, explicando el sentido de los preceptos legales y poniendo de relieve su alcance y efectos.

3.- Suplir la laguna o deficiencia de la Ley, colmando los vacíos de ésta y creando en ocasiones una norma que la complementa.

4.- Determinar si el legislador derogó, modificó o abrogó una norma jurídica.

5.- Motivar al legislador que derogue, modifique o abroge la norma jurídica".(11)

11 *Contradicción de tesis 4/91 entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

Algunas veces, las normas de integración jurídica ordenan recurrir en primer término a la analogía, como establecen algunos Tribunales Colegiados y lo sostiene la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto a la renunciabilidad del plazo que otorga el artículo 2478 al citar que:

"Dicho artículo... aún cuando no se encuentra dentro del Capítulo IV, título sexto de la segunda parte del libro cuarto, del Código Civil, que la Ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación... motivo por el cual ni puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea en de habitación".(12)

12 *Jurisprudencia. 3a. SCJN, Semanario Judicial de la Federación, p. 222.*

No obstante lo anterior, y para concluir, queremos enfatizar, siguiendo a Melden, que:

"Cuando el contenido de las obligaciones está definido por una institución o uso de normas acerca de lo que se pide o exige a alguien, éstas se contraen respecto de individuos definidos; por lo que la persona acepta voluntariamente las ventajas, beneficios o convenios que se le ofrecieron".(13)

13 Melden, A. Los Derechos de las Personas, Ed. F.C.E., México, 1980, p. 160.

## CONCLUSIONES

- 1.- Las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación del 7 de febrero de 1985, trajeron consigo una fase de incertidumbre en lo relativo a los arrendamientos por tiempo indefinido.
- 2.- En relación a lo anterior, se dictó jurisprudencia en la cual se establecía que el plazo de dos meses contenido en el artículo 2478 del Código Civil, era renunciable por no constituir una norma de orden público e interés social, toda vez que se encuentra en un capítulo diverso de las normas que adquieren este carácter.
- 3.- En sentido contrario a lo anterior, con posterioridad se dictó jurisprudencia que señalaba que las disposiciones contenidas en el artículo 2478, siempre que se tratara de fincas urbanas destinadas a la habitación, sí

constitufan ordenamientos de orden p6blico e inter6s social, a6n y cuando no se encontraran contenidas en el cap6tulo relativo, gener6ndose as6 contradicci6n de tesis jurisprudenciales.

4.- La Suprema Corte de Justicia de la Naci6n decidi6 en favor de la segunda postura en la jurisprudencia 16/90, sin embargo, consideramos que el criterio para definir dicha situaci6n fue pol6tico y no jur6dico, toda vez que el problema de la vivienda constituye uno de los m6s graves en el Distrito Federal y dicha decisi6n sirvi6 como v6lvula de escape a fin de contener ordenamientos pol6ticos.

5.- Consideramos que siempre fue claro que las normas contenidas en el art6culo 2478 pueden ser renunciables, a6n trat6ndose de arrendamientos destinados a la habitaci6n, puesto que en su caso, no se atenta contra el orden p6blico debido a que ambas partes

implicadas en el contrato de arrendamiento pueden llegar a dicho acuerdo en el momento de ser firmado el convenio.

6.- Lo anterior se ratifica con las reformas de 1993, en las cuales, además de reducir el término de 2 meses a 15 días, para dar el aviso de terminación del contrato, se exime a las partes de la obligación de que éste sea otorgado en forma indubitable, lo que le resta carácter de interés público y lo deja libre al convenio de las partes.

7.- De igual manera, el hecho de que el artículo 2448 se haya reformado reduciendo los alcances de las normas de interés social a los artículos 2448 A, 2448 B, 2448 G, y 2448 H, implica que no todas las normas relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, por lo que se enfatiza nuestra opinión en el sentido de que el poder judicial fue más allá de su función interpretativa e

integrativa de la norma al crear un nuevo ordenamiento con la jurisprudencia 16/90 en perjuicio de terceros.

- 8.- Finalmente, creemos que resulta a todas luces conveniente, que dentro del marco del Código Civil se replanteen las normas relativas al contrato de arrendamiento, dejando en un capítulo especial a todas las que traten del arrendamiento de fincas inmuebles destinadas a la habitación, a fin de proporcionar seguridad jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios, puesto que en las circunstancias actuales, pueden surgir situaciones de desventaja para alguna de las partes.

## BIBLIOGRAFIA

Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. Ed. Porrúa, S.A. 1985. México.

Bañuelos Sánchez, Froylan. Derecho Notarial. Edit. Porrúa. S.A.

Burgoa Dr. Ignacio. El Juicio de Amparo, Ed. Porrúa, 20 ed. México, 1989.

Burgoa, Ignacio, Las Garantías Individuales Ed. Porrúa, 21 ed. México, 1988.

Du Pasquier, "Introducción a la théorie générale et a la philosophie du droit"

García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, Ed. Porrúa, 31 ed., México, 1980.

García Maynez. Citado por Enciclopedia Jurídica OMEBA.

Herman, Heller. Teoría General del Derecho. Fondo de Cultura Económica.

Hernández, Octavio. Curso de Amparo, Instituciones Fundamentales. Ed. Porrúa, 2 ed., México, 1983.



Kelsen, Hans. Teoría Pura del Derecho. Edit. UNAM México, 1981.

Melden, A. Los Derechos de las Personas, Ed. F.C.E., México, 1980.

Peniche Bolio, Francisco. Introducción al Estudio del Derecho. Edit. Porrúa, S.A.

Melden, A. Los Derechos de las Personas. Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 1980.

Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos, T. IV, Ed. Porrúa, 18 ed., México, 1987.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México.

Villore Toranzo, Miguel. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, 7 ed., México, 1987.