

ARRENDAMIENTO. NO ES EXIGIBLE AL ARRENDADOR EL PAGO DE LAS MEJORAS HECHAS EN EL INMUEBLE RENTADO POR EL INQUILINO, CUANDO ESTE HA RENUNCIADO AL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 2423 Y 2424 DEL CÓDIGO CIVIL Y ADEMÁS NO ACREDITA QUE ESTUVO AUTORIZADO POR EL ARRENDADOR PARA HACER DICHAS MEJORAS, COMO ESTABLECE EL PRIMERO DE LOS PRECEPTOS LEGALES MENCIONADOS.- De la sentencia apelada no se desprende violación alguna de los artículos 2423 y 2424 del Código Civil, que invoca el recurrente como violados al no haber obtenido resolución satisfactoria respecto de su reclamación reconventional, consistente en el pago de la cantidad que dice haber invertido en el inmueble arrendado, para hacerlo habitable, pues cabe destacar la improcedencia de tal prestación, en atención de haber renunciado al reo al contenido de los artículos 2423 y 2424 del Código Civil, según se advierte del contenido del contrato de arrendamiento base de la acción, con la circunstancia, de que además, el mismo artículo 2423, establece entre otras cuestiones, que: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario... I.- Si en el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas... II.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da al arrendador por concluido el arrendamiento” - O sea que en ambos casos, aun en el supuesto de que el demandado hubiera acreditado haber hecho las mejoras en el inmueble rentado a que se refiere, la obligación del arrendador de pagarlas, quedaría supeditada a que el inquilino acreditara que estuvo autorizado por parte de él para hacerlas lo que en forma alguna justificó el demandado. (T. 172, p. 135).

ARRENDAMIENTO. NO EXISTE NOVACIÓN DEL CONTRATO, CUANDO CON POSTERIORIDAD A SU CELEBRACIÓN, LAS PARTES FIJARON OTRO DOMICILIO PARA EL PAGO DE LAS RENTAS.- El arrendador enviaba los recibos de renta a las oficinas de la

inquilina, quien los recibía entregando a cambio los contrarrecibos mismos que eran pagados a su presentación, pero este hecho no se trata de ninguna novación al contrato de arrendamiento base de la acción, porque de acuerdo con el artículo 2213 del Código Civil, hay novación de contrato cuando las partes lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua, situación que no se dio en el caso supuesto que el arrendador continuó obligado a conceder el uso o goce temporal del local arrendado y la inquilina a pagar por ese uso o goce un precio cierto. (T. 185, p. 31).

ARRENDAMIENTO. NO HAY CAMBIO EN EL USO DE LA COSA CUANDO EL QUE SE HACE, APARENTEMENTE DISTINTO, ES CONSECUENCIA DERIVADA DEL SEÑALADO EN EL CONTRATO.- La circunstancia de que a veces el demandado se quede a dormir en el local arrendado para cuidar su negocio, no implica cambio alguno en el uso de la cosa, ni alteración por otro uso agregado al de la tintorería y planchaduría; es una necesidad derivada del uso para el que fue arrendado el local. (T. 86, p. 22). T. R.: (T. 13, p. 23; T. 90, p. 77; T. 105, pp. 66, 68, 149, 167; T. 106, p. 119; T. 108, pp. 23, 25, 43, 135; T. 109, p. 77; T. 113, pp. 23, 35; T. 114, p. 147; T. 115, p. 61; T. 116, p. 125; T. 117, p. 95). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 100].

ARRENDAMIENTO, NULIDAD DE LA PENA CONVENCIONAL CUANDO EXCEDE DEL IMPORTE DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.- La pretensión de la actora, consiste en concreto, en que de acuerdo con lo pactado en la cláusula cuarta adicional, el inferior debió haber condenado a los enjuiciados a pagar, por concepto de pena convencional, la suma de doce mil pesos mensuales a partir de que hubieren transcurrido quince días después de la notificación de terminación del contrato, a lo que debe decirse que resulta improcedente tal pretensión de la actora, si se toma en cuenta lo que establece el artículo 1843 del Código Civil, en el sentido de que “la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”, obligación que parece haber sido conceptuada en debida forma por el *a quo*, de cuyas argumentaciones vertidas para tal efecto, se deduce haber tenido

como tal, el importe de la renta a razón de cuatro mil pesos mensuales, pactada en el contrato base de la acción, pues además existe la circunstancia a que hizo referencia el Inferior en su sentencia, en el sentido de que en la cláusula segunda de dicho contrato, se estipuló una diversa pena convencional por la cantidad de cuatro mil pesos, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas del contrato de arrendamiento de que se trata, de lo que resulta haberse pactado doble la Pena Convencional, lo cual contraría el espíritu y el texto del artículo 1843 del Código Civil, mismo precepto que fue invocado e interpretado en debida forma por el inferior, y por lo mismo, dada la cuantía de la Pena Convencional estipulada en la referida Cláusula Cuarta Adicional, y a lo pactado por el mismo concepto en la Cláusula Segunda del mismo contrato, estimó aplicable también el artículo 8o. del Código citado, que prescribe la nulidad de los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público y la jurisprudencia que también invocó, de lo que se concluye, que el sentenciador estuvo en lo justo al haber reducido la pena convencional pactada en la Cláusula Cuarta Adicional del contrato, a la cantidad de cuatro mil pesos, declarando nula por consecuencia la parte excedente de ocho mil pesos. (T. 180, p. 51).

ARRENDAMIENTO. OBLIGACIONES DE LOS CAUSAHABIENTES DEL ARRENDADOR.- De conformidad con el criterio sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación el causahabiente a título particular sólo queda sujeto a las obligaciones contraídas por su causante cuando éstas estén inscritas en el Registro Público de la Propiedad y cuando por alguna prueba plena conste que tuvo conocimiento de ellas al adquirir derechos de éste, pues en caso contrario, los causantes no son representantes de los causahabientes y por lo tanto estos son terceros extraños a las obligaciones contraídas por aquellos. (T. 121, p. 159).

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTA, PRUEBA DEL. NO ES SUFICIENTE ACREDITAR QUE SE HIZO EL PAGO DE LA RENTA, SINO QUE SE EFECTUÓ EN LOS TÉRMINOS ESTIPULADOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, O SEA

PUNTUALMENTE Y EN EL DOMICILIO SEÑALADO.- El demandado por su parte afirma que sí ha pagado puntualmente, por lo que la carga de la prueba le pertenece de conformidad con el artículo 282 fracción I del Código Procesal, y para tal efecto exhibe fotocopia de sus escritos de consignación de la renta de agosto de mil novecientos setenta y nueve, pagada a la Tesorería del Distrito Federal de los que se obtiene que ciertamente ha pagado o consignado las mensualidades reclamadas, pero que lo ha efectuado en forma extemporánea y su obligación contractual consistió no sólo en pagar la renta, sino en pagarla puntualmente y en el domicilio señalado sin que haya acreditado su afirmación de que el arrendador se rehusó a recibir el pago. (T. 198, p. 55).

ARRENDAMIENTO. PLAZOS PARA DESOCUPAR CUANDO SE HA DICTADO SENTENCIA CONDENATORIA. EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS CONCEDIDO PARA LA DESOCUPACIÓN VOLUNTARIA DEL INMUEBLE ARRENDADO, NO VIOLA LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 114 FRACCIÓN VI Y 525 ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y NO SIGNIFICA QUE EL JUZGADOR REDUZCA EL PLAZO DE TREINTA DÍAS ESTABLECIDO PARA EL CASO DE EJECUCIÓN FORZOSA DE LA SENTENCIA.- El término de cinco días que señala el Juez del conocimiento en la sentencia recurrida, es para que la parte que no obtuvo de cumplimiento espontáneamente a la condena establecida por el juzgador en dicha resolución y ello no viola lo dispuesto en los artículos 114 fracción VI y 525 último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, porque estas últimas disposiciones citadas se refieren, el primero a que la sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la resolución que decreta su ejecución, se notificarán personalmente en el domicilio de los litigantes, según lo dispone la fracción VI de dicho numeral y el segundo establece en su último párrafo, que tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, apareciendo en los autos del juicio que la sentencia definitiva recaída en el mismo,

se ordenó notificar personalmente a las partes según el punto quinto decisorio de dicha resolución y con respecto a la desocupación del inmueble materia del juicio y su entrega a la arrendadora, aparece que en el punto tercero decisorio de la sentencia apelada se le dio el término de cinco días a la demandada para tal efecto, contado a partir del siguiente al que sea legalmente ejecutable la sentencia, apercibida de que si no cumple se procederá a su lanzamiento en los términos que ordena el artículo 525 del Código de Procesamientos Civiles. Por lo que en el caso no existe la violación que reclama el apelante, pues la sentencia se encuentra pronunciada conforme a lo dispuesto en el artículo 81 del ordenamiento procesal en consulta, sin que ello signifique que el Juzgador reduce el plazo de treinta días establecido en la Ley para el caso de ejecución forzosa de la sentencia. (T. 188, p. 115).

ARRENDAMIENTO POR DIEZ AÑOS. TÁCITA RECONDUCCIÓN Y REGISTRO.- Si bien es cierto que se inscribió el contrato de arrendamiento conforme lo dispone la fracción III del artículo 3002 del Código Civil, y esta inscripción tiene por objeto la protección frente a terceros; también lo es que no cambia el sentido de la Ley, respecto de que sí bien el término pactado en el contrato ya transcurrió con exceso, esto no excluye que el arrendamiento haya continuado por tiempo indefinido, ya que en autos no consta que se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento, que es el fundamento de la inscripción y cuya cancelación se solicita. (T. 147, p. 171).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. PRÓRROGA DEL CONTRATO. ES IMPROCEDENTE CUANDO EL INQUILINO HA RENUNCIADO EXPRESAMENTE A LA PRIMERA PARTE DEL ARTÍCULO 2485 DEL CÓDIGO CIVIL QUE LE CONCEDE ESE DERECHO.- La sentencia definitiva apelada reúne los requisitos que preceptúa el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, y particularmente, no adolece de la incongruencia que le atribuye el demandado, toda vez que el inferior, al argumentar en su sentencia, lo hizo con base en lo manifestado por la actora al contestar la reconvencción que en su contra promovió el demandado, consistiendo tal manifestación

en que: "A.- Es improcedente la prórroga de un año del contrato de arrendamiento que se contrademanda en el apartado relativo de la reconvencción, porque tomando en cuenta que el contrato de arrendamiento se celebró el primero de noviembre de 1972, y habiéndose celebrado éste por un año, el mismo terminó el día último de octubre de 1973, por lo que a partir del primero de noviembre del mismo año, automáticamente operó la Cláusula Séptima el mismo contrato de arrendamiento... por lo que el demandado no tiene ningún derecho a invocar en su favor el artículo 2485 del Código Sustantivo, porque de conformidad con la Cláusula VI del contrato de arrendamiento, renunció expresamente a la primera parte del mencionado artículo, que es la que concede al inquilino el derecho a la prórroga por un año", cuyos razonamientos del Juez a que alude el enjuiciado como causante de los agravios que señala, deben estimarse correctos, ya que debe tomarse en cuenta, que el contrato de arrendamiento base de la acción, fue celebrado por el término de un año, habiéndose pactado en la Cláusula VII, que: "Si el término del arrendamiento es forzoso, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucios", como lo previene la primera parte del artículo 2484 del Código Civil, pero si el arrendatario no desocupare por cualquier causa no se considerará prorrogado el contrato, si previamente no hay convenio escrito para este fin entre las dos partes; no obstante lo cual subsistirá la obligación del pago de rentas hasta no ser devuelta la casa arrendada, en los términos que especifica este contrato, renunciando a la primera parte del artículo 2485 y 2487 del Código Civil, lo que significa, que conforme a lo pactado, una vez concluido el término de arrendamiento, y al continuar ocupando el inquilino la localidad rentada, el término del contrato devino en voluntario. (T. 172, p. 135).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. TÁCITA RECONDUCCIÓN, NO OPERA CUANDO SE DEMANDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE SU VENCIMIENTO, SIENDO INNECESARIO DAR EL AVISO DE TERMINACIÓN A QUE SE

REFIERE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL POR NO SER APLICABLE AL CASO.- En el presente caso que por ahora ocupa la atención de esta Primera Sala, la tácita reconducción no llegó a operar debido a que la sociedad demandante se opuso a ello por el hecho de haber demandado la terminación del contrato dentro de los diez días siguientes a la fecha de vencimiento; de lo que resulta que en la especie ninguna aplicación podía tener el artículo 2478 del Código Civil por lo que desde luego no era necesario que se diera el aviso de terminación a que se refiere el precepto que acaba de invocarse. (T. 193, p. 49).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. AVISO DE TERMINACIÓN. EL PLAZO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL ES RENUNCIABLE EN VIRTUD DE QUE TAL PRECEPTO ES DE CARÁCTER SUPLETORIO Y NO DE ORDEN PÚBLICO.- En cuanto a la alegación que se formula, atacando la sentencia, por haberse considerado en ésta que el artículo 2478 del Código Civil es renunciable, pues según expresa la recurrente pertenece al orden público, tal criterio carece de fundamento, en atención a que en el mismo sólo se regulan, en forma supletorio a la voluntad de las partes, intereses privados, sin que se afecte el interés de la colectividad por el hecho de que los contratantes aumenten o disminuyan el plazo que se estipula en dicho precepto como lo establece la jurisprudencia 86 que aparece publicada en la página 258 del último Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1975 y que a la letra dice: “Arrendamiento por tiempo indefinido.- El término legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciaba, por fijarlo una disposición supletorio y no de orden público.” (T. 168, p. 193).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE CONTRATO.- La jurisprudencia que por contradicciones de tesis emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de considerar de orden público lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil, no tiene efectos retroactivos atendiendo a que la época de celebración del contrato es anterior a la fecha en que se pronunció la ejecutoria correspondiente. (T. 206, p. 27).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. NO LE ES APLICABLE EL ARTÍCULO 2485 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE SE REFIERE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO.- De los autos del juicio aparece que la demanda inicial se refiere a la terminación del contrato de arrendamiento del departamento a que se alude, cuyo término de vigencia se estableció por un año forzoso para ambas partes, consecuentemente concluyó dicho término en la fecha que se indica y como el arrendatario continuó en el uso de la finca arrendada, el arrendamiento continuó por tiempo indefinido en término del artículo 2486 en relación con el artículo 2487, ambos del Código Civil. En tales condiciones, no es aplicable en la especie el artículo 2485 del ordenamiento sustantivo civil invocado, como correctamente lo estableció el Juzgador en la sentencia que se revisa, porque este último dispositivo sólo es aplicable a los contratos de arrendamiento definido o por tiempo determinado, interpretación que está de acuerdo con las normas que rigen el arrendamiento de inmuebles urbanos, sin que ello signifique vulneración a las garantías individuales, porque obedece a las reglas de interpretación que se consignan en el Código Civil en cita. (T. 178, p. 113).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO CUANDO SE OPERA LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE ARRENDADO. EL NUEVO PROPIETARIO, DEBIDAMENTE LEGITIMADO, PUEDE DEMANDAR DICHA TERMINACIÓN, PREVIO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL.- De la revisión de los antecedentes que se han tenido a la vista puede advertirse, entre otros conceptos, que el inquilino recibió en arrendamiento de la persona que se indica, el predio materia de la controversia; que en el contrato respectivo el citado inquilino se obligó a pagar por concepto de renta, la suma de mil pesos mensuales; que en la cláusula segunda de ese contrato las partes fijaron la duración de dos años como término del mismo, que en la cláusula tercera del citado contrato se estableció que si después de vencido el plazo de dos años y continuaba el inquilino ocupando la

localidad, la duración del contrato sería voluntaria a partir de entonces; que en la especie, por haber operado la tácita reconducción, la duración del contrato se convirtió en indefinida, y que al actor se le adjudicó el inmueble objeto del arrendamiento, según escritura pública a que se hace mención. De donde se desprende que el nuevo propietario, al demandar la terminación del contrato de referencia, se encuentra debidamente legitimado con la certificación que obra al reverso del contrato en cuestión, certificación a la que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo con los artículos 327, fracción V, 333 y 411 del Código de Procedimientos Civiles; pues resulta de explorado derecho que los contratos celebrados por tiempo indeterminado concluyen a voluntad de cualquiera de las partes, previo el aviso dado en forma indubitable como establece el artículo 2478 del Código Civil; requisito que el demandante satisfizo en el asunto que aquí se ha venido estudiando, y por esa razón se estima que el contrato en cuestión debe declararse terminado. (T. 173, p. 83).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO VOLUNTARIO. AVISO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO. EL TÉRMINO DE DOS MESES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL, NO ES PROCESAL Y DEBE COMPUTARSE POR DÍAS NATURALES.- La voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción fue manifestada al inquilino en la forma y términos previstos por el artículo 2478 del Código Civil, esto es, que habiendo devenido el contrato de referencia en voluntario, el C. Actuario adscrito al Juzgado Décimo Noveno de lo Civil hizo saber al ahora apelante la voluntad del actor de terminar el contrato de arrendamiento celebrado, concediéndole el plazo de dos meses para desocupar y entregar la localidad arrendada, plazo que con exceso transcurrió al presentar su demanda la parte actora ante el Juzgado Séptimo de lo Civil, es de hacerse notar que el término preceptuado por el numeral mencionado no es procesal y debe computarse por días naturales. (T. 189, p. 25).

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO VOLUNTARIO, NO SÓLO SE RIGE POR LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL, SINO TAMBIÉN POR LO QUE LAS PARTES DETERMINAN EN EL CONTRATO.- La duración del contrato celebrado por las partes se convirtió en voluntario como consecuencia de haber operado la tácita reconducción, y siendo de explorado derecho que la terminación de estos contratos se rigen no solamente por lo que establece el artículo 2478 del Código Civil, sino también por lo que las partes determinan en el contrato; debe hacerse hincapié en que cuando se satisfacen estas condiciones, como ha sucedido en el presente caso, la relación contractual se considera terminada; y segundo, porque la H. Suprema Corte de Justicia, en Jurisprudencia definida, No. 83, la cual puede consultarse en la página 267 del tomo correspondiente a la Tercera Sala, última compilación ha sostenido sobre este particular, el criterio de que: “el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse”. (T. 162, p. 25). T. R.: (T. 13, p. 23; T. 38, p. 179; T. 41, p. 811; T. 105, pp. 66, 149, 167, 168; T. 106, p. 119; T. 108, pp. 23, 43, 125, 133; T. 109, p. 77; T. 110, p. 77; T. 113, pp. 23, 35; T. 114, pp. 31, 147; T. 115, pp. 61, 199; T. 116, p. 125; T. 117, p. 95). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 96].

ARRENDAMIENTO. PREFERENCIA EN.- Sólo procede la declaración judicial de que el inquilino tiene el derecho de preferencia en nuevo arrendamiento, cuando se acredita que existe la voluntad del arrendador de dar el inmueble nuevamente en arrendamiento. (T. 222, p. 101).

ARRENDAMIENTO. PRESUNCIÓN DE TÁCITA RECONDUCCIÓN. SI DESPUÉS DE TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DEL CONTRATO, EL ARRENDADOR RECIBE RENTAS ADELANTADAS, SE PRESUME QUE OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN HASTA LA FECHA QUE CUBRAN DICHS PAGOS, SIENDO PROCEDENTE HASTA ENTONCES EL AVISO DE TERMINACIÓN, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 2478 DEL

CÓDIGO CIVIL.- Se reconoce que la voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos; sin embargo, este principio no debe ir en contra de la más elemental *sindéresis* y del buen sentido común, ya que el arrendatario, por haber pagado parcialmente rentas adelantadas hasta el mes que se indica, tiene derecho a que se le garantice la posesión del inmueble, que recibió en virtud del contrato de arrendamiento, razón ésta por la cual se reitera que la parte actora solamente podía haberle notificado al inquilino la decisión de dar por terminado el contrato en el citado mes, pues resulta evidente que hasta esa fecha estaba operando la tácita reconducción. (T. 164, p. 21).

ARRENDAMIENTO. PRÓRROGA DE CONTRATO. SI LA LITIS SE REFIERE SÓLO A LA PRÓRROGA, NO PROCEDE QUE SE CONDENE A LA DESOCUPACIÓN O ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.- De la revisión hecha del cuaderno principal, y especialmente, de los escritos de demanda y contestación puede observarse que la *litis* planteada se refiere fundamentalmente a un solo punto: la procedencia o improcedencia de la prórroga solicitada por la parte actora respecto del contrato de arrendamiento celebrado en la fecha antes indicada; y en este punto motivo del litigio no existe, conforme a derecho, la cuestión relativa a la desocupación o entrega de la localidad arrendada, de modo que ante esta situación salta a la vista la incongruencia que combate el apelante a través de su escrito de expresión de agravios, y se llega a la conclusión de que el fallo apelado debe mortificarse, por quebrantar el artículo 81 del Código Procesal. (T. 187, p. 67).

ARRENDAMIENTO. PRÓRROGA DEL CONTRATO. ARTÍCULO 2846 DEL CÓDIGO CIVIL.- No es verdad que este precepto corresponda al interés público, sino que es una norma de carácter permisivo que tutela un derecho privado y por tanto es renunciable. (T. 138, p. 150).

ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE. DEBE SOLICITARSE ANTES DE LA TERMINACIÓN EL MISMO Y

PROCEDE SOLAMENTE RESPECTO DE LOS CELEBRADOS POR TIEMPO FIJO, CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 2485 DEL CÓDIGO CIVIL.- Por lo que toca a la reconvencción para prorrogar el pacto era imposible justificarla porque si tal contrato se había dado por concluido desde antes de pedirse la prórroga, ello significa que cuando ella se pidió lo que pretendía el demandado era desconocer su terminación porque lo que ha terminado no puede prorrogarse, y de allí que en conocida jurisprudencia, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su Tercera Sala, sostenga que la prórroga de los arrendamientos solamente proceda en los casos de contrato por tiempo fijo y siempre y cuando se demande antes de su terminación y en las condiciones de procedibilidad que prevé el artículo 2485 del invocado Código Civil. (T. 164, p. 153).

ARRENDAMIENTO. PRÓRROGA DEL, CONFORME AL ARTÍCULO 2485 DEL CÓDIGO CIVIL.- Debe ejercitarse el derecho cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse. (T. 203, p. 87).

ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL. DEBE DECLARARSE TERMINADA CUANDO SU PLAZO CORRIÓ DURANTE EL DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA.- Los agravios son fundados porque aun cuando el Juez resolvió declarando procedente la acción de prórroga de contrato de primero de marzo de mil novecientos ochenta y uno de conformidad con el artículo 2485 del Código Civil, por haber sido de un año de duración, como la demandada reconvino a la actora la terminación de dicho contrato de arrendamiento y como consecuencia la desocupación y entrega de la localidad arrendada; siendo que la actora en el principal en el punto quinto de hechos de su demanda afirma que el plazo de un año de prórroga que reclama corre del primero de marzo del mil novecientos ochenta y dos, al último de febrero de mil novecientos ochenta y tres y como dicho término corrió durante el desarrollo del proceso de Primera y Segunda Instancia y por lo tanto con la fecha en que se pronuncia esta resolución ha transcurrido dicho año que se

demandó, sirviendo de apoyo la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dice: “ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE.- Si al dictarse la sentencia de primera instancia ya ha corrido el término de la prórroga objeto del juicio promovido por el inquilino, el Juzgador debe declararlo así y condenar a la desocupación demandada por el arrendador, por terminación del contrato, dado que al dictarse la sentencia, ya ha concluido tanto el plazo del contrato como el de la prórroga, Sexta Época cuarta Parte; Vol. LXXXI, Pág. 45. A. D. 5795/61 Teresa Ramírez de Pérez. Unanimidad de 4 votos. Vol. II Pág. 31 A. D. 4311/62. Daniel Rangel Camacho. Unanimidad de 4 votos”. (T. 198, p. 29).

ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL, POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, CONFORME AL ARTÍCULO 2485 DEL CÓDIGO CIVIL, DEBE EJERCITARSE EL DERECHO CUANDO TODAVÍA ESTA EN VIGOR EL CONTRATO, PORQUE LO QUE NO EXISTE NO PUEDE PRORROGARSE.- Según se desprende de las actuaciones judiciales a las que se les concede valor probatorio de acuerdo con lo previsto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, el Juzgador primario sí estudió la reconvenición planteada, pero no era posible que sentenciara en favor de la contrademandante cuando ésta no había probado los hechos constitutivos de la reconvenición, porque, como ya se dijo antes y ahora se repite, para que la prórroga pudiera concederse debía haberse solicitado precisamente antes del vencimiento del contrato, ya que la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia Definida No. 83, visible en la página 267 de la Compilación de fallos antes citada, ha sustentado el criterio de que “El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse”. (T. 179, p. 21).

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DE LA CESIÓN O TRASPASO DEL DEPARTAMENTO ARRENDADO.- En estos casos, no es necesario probar fehacientemente la cesión o traspaso del departamento arrendado, ya que basta que esta circunstancia se pruebe presuncionalmente. Es un

hecho notorio que, en la Ciudad de México, se están haciendo traspasos y subarriendos respecto de arrendamientos cuyas pensiones por ser inferiores a trescientos pesos mensuales, están congeladas. La protección que a los inquilinos otorga el Decreto respectivo, debe entenderse en una forma justa que no fomente verdaderas maniobras, con las que lucran los arrendatarios a costa del propietario, subarrendando sin el consentimiento de éste, o cediendo sus derechos, o permitiendo de hecho que otra persona ocupe la localidad. Los propietarios están imposibilitados de probar hechos ocultos que los inquilinos y los subarrendatarios o cesionarios cuidan muy bien de que no puedan comprobarse. Por tanto, si en la especie hay hechos demostrados de los que puede inferirse la voluntad, el consentimiento de traspasar, ceder o subarrendar la localidad, sin el consentimiento del arrendador, la autoridad responsable debió declarar procedente la rescisión del contrato de arrendamiento. (T. 128, p. 43).

ARRENDAMIENTO. RECIBOS DE RENTA.- No tienen valor los recibos de renta si fueron cubiertos con cheques no cobrados por falta de fondos. (T. 128, p. 60).

ARRENDAMIENTO. RENOVACIÓN DE CONTRATO. NO ES DEMOSTRABLE POR MEDIO DE UN DOCUMENTO SIMPLE PROVENIENTE DE TERCERO EN EL QUE NO APARECE EXTERNADO EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR PARA CELEBRAR UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y QUE SÓLO IMPLICA LA EXISTENCIA DE TRATOS PREVIOS PARA TAL FIN.- Si bien es cierto que el apelante en su calidad de demandado acompañó a su escrito de contestación un documento que ostenta el membrete del bufete de los abogados que patrocinan a la actora, donde se contiene el recibo de la cantidad especificada, en relación con la renovación del contrato de arrendamiento de la accesoria que se indica, o sea, el mismo inmueble que fue objeto del contrato base de la acción y que dicho documento no fue objetado y que aunque se trata de aquellos que se identifican como documentos

simples provenientes de terceros, sin embargo hace prueba plena según la Jurisprudencia 183 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que aparece publicada en la página 551 y 552 del último apéndice, también lo es que dicho documento no tiene el alcance probatorio que se pretende, porque, contrariamente a lo que afirma el recurrente, en él no aparece externado el consentimiento de la arrendadora de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por la localidad indicada, pues nada de ello se comprende en esa prueba ni puede presumirse porque no están demostrados hechos o actos que autoricen a llegar a tal conclusión, ni aun administrados con el resultado de la prueba confesional por posiciones a cargo de la actora, dado que ésta no aceptó lisa ni llanamente haber recibido tal cantidad de dinero para el fin indicado, pues aclaró que el demandado lo había entregado a cuenta, luego que cumpliera con los requisitos que se le exigieron para el nuevo contrato de arrendamiento, de tal manera que no se trata de una confesión divisible de la que puede tomarse sólo en lo que perjudica y no en lo que beneficia, pues a ella se adicionó un hecho coetáneo y por lo tanto inseparable según lo ordena el artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles, de tal manera que ante ello sólo cabe admitir que el documento referido sólo justifica la existencia de los tratos previos a satisfacción parcial de los requisitos propalados para la celebración de un nuevo arrendamiento, pero no específicamente que éste se hubiere concertado. (T. 171, p. 165).

ARRENDAMIENTO. RENTAS DEBIDAS.- El artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles al hacer mención a las rentas “debidas”, evidentemente que alude a las rentas señaladas en la demanda de desahucio y no las que se siguieron venciendo en el caso del procedimiento hasta llegar a la sentencia, simple y llanamente porque, como en el caso, éstas no fueron motivo de la *litis* al no haber sido ni haber podido ser el fundamento de la petición de desahucio. Sostener lo contrario equivaldría a tanto como a quebrantar el principio de la congruencia consignado en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles que, en su parte conducente, dice: “Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito”. (T. 126, p. 35).

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DE CONTRATO DE.- El art. 1949 del Código Civil establece la facultad de resolver las obligaciones, para el contratante que en un contrato bilateral cumple con las suyas, otorgándole la ley el derecho de rescindir el contrato o exigir el cumplimiento de las obligaciones que le competen. (T. 203, p. 53).

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE.- Para acreditar la obligación del inquilino de pagar sus rentas es suficiente que el actor demuestre la existencia del contrato siendo obligación del inquilino demostrar que hizo los pagos, pues de lo contrario procede la Rescisión. (T. 210, p. 37).

ARRENDAMIENTO RESCISIÓN DE CONTRATO DE. ES NULO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO DE CONGELACIÓN DE RENTAS DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.- El contrato que el demandado celebró como arrendatario, con los actores, es nulo de acuerdo con lo establecido en el Decreto de Congelación de Rentas, pues los artículos 9o. y 1o. del Decreto invocado establecen respectivamente que: “Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta Ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley”; y que: “Se prorrogan por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas”. (T. 170, p. 39).

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DE CONTRATO DE. POR CAMBIO DE DESTINO EN LA LOCALIDAD ARRENDADA.- Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento y por tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea sustancial; esto es, que afecten directamente el destino de la cosa, o sea, que el fin a que la cosa haya sido destinado por las partes, se altere de manera radical; habrá violación del contrato, cuando por ejemplo habiéndose convenido que el inmueble arrendado

se use para habitación, se destine a comercio, o a la inversa. En el caso, no puede considerarse que haya habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia; y el que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la rescisión del contrato de arrendamiento. (T. 170, p. 40).

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DECRETO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTOS, DE DICIEMBRE DE 1948.- Es causa de rescisión, de acuerdo con las fracciones II y III del artículo 7o. de este Decreto, el hecho de que el arrendatario ceda o traspase a otra persona la localidad arrendada. (T. 86, 163). T. R.: (T. 13, p. 23; T. 90, p. 77; T. 105, pp. 49, 66, 167, 168; T. 106, p. 119; T. 108, pp. 23, 43, 125, 133; T. 109, p. 77; T. 113, pp. 23, 35; T. 114, p. 147; T. 115, pp. 61, 199; T. 116, p. 125; T. 117, p. 195; T. 119, p. 31). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 108].

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. EL PAGO EXTEMPÓRANEO DE LAS RENTAS, DESPUÉS DE LOS DIEZ PRIMEROS DÍAS DEL MES EN EL CASO DE MENSUALIDADES ADELANTADAS, ES CAUSA SUFICIENTE PARA DECLARAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.- Como las pensiones de abril y mayo del año indicado, se cubrieron hasta el dieciocho del último mes citado, lógico es que en cuanto corresponde al primero de ellos o sea el de abril, se cubrió un mes y dieciocho días después de la fecha en que debió de haberse satisfecho, y aunque los demandados afirman que hubo un depósito de una mensualidad al arrendador y por tal motivo pudo haber hecho uso de él para satisfacer esta mensualidad, este pacto no aparece en el contrato presentado, ni fue alegado en primera instancia, por lo cual no puede formar parte de la *litis* planteada ante la autoridad de primer grado, y en cuanto a la segunda mensualidad, o sea la de mayo, también fue cubierta fuera de oportunidad, pues habiéndose pactado que las rentas se cubrirían por meses adelantados, dándose diez días de tolerancia en cada uno como ha sustentado la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, dicha pensión fue cubierta hasta el día dieciocho de ese mes, razón por

la cual la *a quo* estuvo acertada al declarar la rescisión del contrato, con base en las disposiciones contenidas por los artículos 2425, fracción I y 2489, fracción I, del Código Civil, en relación con los artículos 2452 y 2454 del propio Ordenamiento. (T. 184, p. 99).

ARRENDAMIENTO. SI EL DEMANDADO NIEGA LA VALIDEZ DEL CONTRATO IMPLÍCITAMENTE ESTÁ NEGANDO LA ACCIÓN INTENTADA.- Si en un juicio especial de desahucio fundado en un contrato no regido por el Decreto arrendaticio de 24 de diciembre de 1948, al contestar la demanda el reo niega la validez de la relación contractual alegando que ocupa la localidad con el carácter de arrendatario a virtud de un contrato anterior al mencionado Decreto y que, por tanto, el presentado como base de la acción sólo es un convenio que lo modifica en contravención de las disposiciones del mencionado Decreto, con dicha alegación implícitamente está negando la acción intentada, por lo que el Tribunal tiene la obligación de estudiar esta defensa al analizar los elementos constitutivos de la misma. (T. 128, p. 73).

ARRENDAMIENTO. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO CUANDO SE OPERÓ LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO.- Si bien es cierto que la prórroga del plazo de un contrato de arrendamiento no implica la novación del mismo, por no constituir una alteración substancial sustituyendo una obligación nueva a la antigua, y que por ello no necesita revestirse de las formalidades el contrato a que se refiere y que su existencia debe justificarse por los medios ordinarios de prueba. Para que tal prórroga surta efectos en contra de persona diversa de quien se dice la otorgó, así se trate de un causahabiente a título particular de aquél, es necesario que se pruebe en forma indubitable la existencia de la prórroga o que en forma expresa se le hubiere hecho saber al otorgarse la escritura de compraventa del inmueble arrendado y al cual se refiere la prórroga. (T. 121, p. 155).

ARRENDAMIENTO. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEL ACCESORIO DE FIANZA, EN CASO DE MUERTE DEL ARRENDADOR, EN LOS TÉRMINOS

PACTADOS.- Con la muerte del arrendador el contrato de arrendamiento subsiste, y como consecuencia el contrato accesorio sigue la suerte del principal, máxime si el fiador se obligó en el contrato base de la acción, hasta el momento en que el arrendador se diera por recibido de la localidad y de todo cuanto se debiera. (T. 186, p. 103).

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. SUBSISTENCIA DE LA FIANZA.- Una vez realizado el evento relativo al transcurso del plazo forzoso de duración, pactado en un contrato de arrendamiento, si las partes lo continúan cumpliendo, ello da lugar a la tácita reconducción, pero no al nacimiento de un nuevo contrato; y, por lo mismo, si la fianza fue por un tiempo indeterminado, es indudable que subsiste hasta el momento en que el inquilino entregue por cualquier motivo legal el inmueble arrendado. (T. 147, p. 299).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE.- El contrato de arrendamiento concluye a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso de la otra parte. (T. 203, p. 73).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE.- Una vez cumplido el plazo convenido del arrendamiento, y habiendo operado la tácita reconducción, el arrendador debe acreditar que dio al inquilino el aviso indubitable a, que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, para que el órgano jurisdiccional pueda declarar terminado el contrato de arrendamiento. (T. 218, p. 129).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. VALIDEZ DEL DECRETO QUE PRÓRROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, VIGENTE EL PRIMERO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE.- El artículo 9 del mencionado decreto, establece que serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención a las disposiciones de la propia Ley de Prórroga, por lo tanto no producirán efecto jurídico alguno los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por ese decreto. (T. 203, p. 61).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL HECHO DE QUE SE OPERE LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA, DESPUÉS DE PRONUNCIADA SENTENCIA QUE DECLARA LEGALMENTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO NO IMPLICA LA RENOVACIÓN DE TAL FALLO, YA QUE LA SUBSTITUCIÓN PROCESAL SE PRODUCE CON POSTERIORIDAD AL MISMO, SIN QUE PUEDA SUBSISTIR EL ARRENDAMIENTO QUE SE DIO POR CONCLUIDO VALIDAMENTE ANTES DEL ACTO DE TRANSMISIÓN ALUDIDO.- La circunstancia probada de que durante el trámite de esta apelación se haya operado la transmisión de dominio del inmueble donde se ubica la localidad arrendada, de ninguna manera conduce a la revocación de la sentencia ni a declarar subsistente el arrendamiento respectivo, toda vez que, en primer término, la sentencia definitiva apelada se pronunció con apego a derecho y en relación con las personas que entonces conservaron su calidad de titulares de los derechos respectivos, pues la notificación de tal acto se realizó con posterioridad a dicho fallo y es ésta la que marca el momento en que se opera la substitución procesal correspondiente y en segundo término, porque el arrendamiento no puede subsistir debido a que, previamente a la transmisión del dominio, se dio por concluido en forma válida el contrato de arrendamiento respectivo, lo que quedó legalmente establecido en la sentencia recurrida y se corrobora por la circunstancia de que, de acuerdo con el resultado de los agravios, dicha sentencia deberá ser confirmada. (T. 174, p. 243).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DEL, CUANDO HA OPERADO LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.- De acuerdo con los artículos 2486 y 2487 del Código Civil, si desde que venció el contrato las partes estuvieron conformes, la arrendataria en continuar ocupando la localidad y la arrendadora en seguir recibiendo el importe de la renta convenida, comenzó a operar la tácita reconducción y, por ende, la duración del contrato pasó a ser por tiempo indefinido, y en todos los contratos celebrados por tiempo indefinido o en aquellos en los cuales haya operado la tácita reconducción, para poder darlos por terminados es

requisito indispensable que una de las partes contratantes le comunique a la otra, en forma indubitable la decisión de dar por concluida la relación contractual, sujetándose desde luego al plazo que se le hubiere fijado en el contrato, o bien al que señala el artículo 2478 del Código Civil.

(T. 174, p. 61).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TIEMPO INDEFINIDO O DE AQUELLOS EN QUE HA OPERADO LA TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUIERE QUE CUALQUIERA DE LAS PARTES COMÚNIQUE A LA OTRA EN FORMA INDUBITABLE LA DECISIÓN DE DAR POR CONCLUIDO EL CONTRATO EN EL PLAZO CONVENIDO PARA TAL EFECTO O BIEN EL QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL.-

De los antecedentes, se advierte que la empresa demandada celebró el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción; que según lo previsto por los artículos 2486 y 2487 del Código Civil desde que venció dicho contrato y las partes contratantes estuvieron conformes, la arrendataria, en continuar ocupando el predio rentado y el arrendador en seguir recibiendo la suma que se indica por concepto de la renta convenida, comenzó a operar la tácita reconducción, y, por consiguiente, la duración del contrato pasó a ser por tiempo indefinido; que en todos los contratos por tiempo indefinido o en aquéllos en los cuales haya operado la tácita reconducción -como acontece en la especie-, para poder darlos por terminados es requisito indispensable que cualquiera de las partes contratantes le comunique a la otra, en forma indubitable, la decisión de dar por concluida la relación contractual sujetándose desde luego al plazo que se hubiese fijado en el contrato, o bien al que señala el artículo 2478 del mismo ordenamiento civil; y que en el caso concreto que ha venido ocupando la atención de esta Sala, la parte arrendadora satisfizo ese requisito, ya que en la fecha a que se hace mención le informó a la arrendataria la determinación de dar por concluido el contrato. De donde se desprende que el Juez del conocimiento, al pronunciar la sentencia definitiva en la que declaró terminado el contrato y condenó a la empresa demandada a la

desocupación y entrega del predio materia del arrendamiento, procedió con apego a lo previsto por los artículos 81, 82 y 281 del Código de Procedimientos Civiles, así como también a lo que establecen los artículos 2478, 2486 y 2487 del Código Civil; y para sostener este punto de vista no constituye óbice el hecho de que la demandada hubiese solicitado la prórroga del contrato, dado que la H. Suprema Corte de Justicia ha establecido en la Jurisprudencia Definida No. 83, la cual puede consultarse en la página 267 de la Compilación de fallos pronunciados por dicho Alto Tribunal, durante los años de 1917 a 1965, el criterio: "El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse". (T. 168, p. 97).

ARRENDAMIENTO. TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS EN QUE HA OPERADO LA TÁCITA RECONDUCCIÓN. EL AVISO DE TERMINACIÓN DEBE DARSE EN FORMA INDUBITABLE, CONFORME AL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL, O SUJETÁNDOSE AL PLAZO ESTIPULADO EN EL CONTRATO. NECESIDAD DE PROMOVER ANTE LOS TRIBUNALES JUICIO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO, CUANDO EFECTUADO EL AVISO Y TRANSCURRIDO EL PLAZO PARA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA EL ARRENDATARIO CONTINÚA EN EL USO O GOCE DEL INMUEBLE INCURRIENDO EN UN ILÍCITO, DE ACUERDO CON LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.- El agravio motivo de inconformidad a estudio, es infundado, entre otras causas, porque desde la fecha en que venció el término de un año forzoso que las partes fijaron en la cláusula sexta del contrato a que se hace referencia, y el arrendatario continuó ocupando el citado departamento y el arrendador recibiendo el importe de la renta convenida, comenzó a operar la tácita reconducción; porque debido a la tácita reconducción la duración del contrato se convirtió en voluntaria o indefinida, y por lo mismo, a partir de esa fecha cualquiera de las partes podía dar por terminada la relación contractual comunicándole a la otra

parte, en forma indubitable y con treinta días de anticipación, la determinación tomada en ese sentido; porque cuando se da el aviso de terminación de contrato, y a pesar de ello el arrendatario continúa en el uso o goce del inmueble después de haber transcurrido el plazo para la desocupación y entrega incurre en un ilícito, y como el arrendador no puede hacerse justicia por sí solo, es obvio que de acuerdo con lo previsto por el artículo 17 del Código Político, debe acudir ante los tribunales en demanda de justicia; porque cuando los tribunales comprueban la existencia de la relación contractual y el aviso dado en forma indubitable como establece el artículo 2478 del Código Civil o el pactado, entonces se dicta, como sucedió en este caso, una sentencia en la que se declara que efectivamente el contrato terminó desde la fecha en que se dio el aviso en vía de jurisdicción voluntaria; porque si las partes contratantes no olvidaran con tanta frecuencia que la buena fe es la base inspiradora de todo el derecho y el buen comportamiento, entonces en todos los contratos de arrendamiento en que se diera el aviso de terminación, el arrendatario debería desocupar dentro del plazo que se le concede, pero como generalmente no lo hace, ello motiva que los arrendadores promuevan juicio de terminación de contrato; porque en casos como éste, los Jueces tienen el deber de comprobar la existencia de la relación contractual y el aviso dado en los términos del artículo 2478 del Código Civil, y en la especie el primero de dichos extremos quedó demostrado con la documental privada exhibida como base de la acción, en tanto que el segundo se halla acreditado con las copias de las diligencias practicadas en jurisdicción voluntaria; porque de acuerdo con el artículo 2429 de la Ley Sustantiva, el arrendatario tiene la obligación de seguir pagando la renta hasta el día en que desocupe la cosa arrendada; y en fin, porque de la revisión hecha de las actuaciones judiciales que obran en el cuaderno principal, se advierte que el Juzgador primario se ajusta perfectamente a los postulados de la claridad, precisión y congruencia, y de ahí que no se haya faltado a lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley Adjetiva. (T. 182, p. 37).

ARRENDAMIENTO. TÉRMINO PARA DESOCUPAR EL PREDIO.**EN EL CÓMPUTO NO SE EXCLUYEN LOS DÍAS INHÁBILES.-**

Es inexacta la afirmación de que en el cómputo del plazo otorgado para desocupar el predio arrendado, deban excluirse los días inhábiles, lo cual sólo procede cuando se trata de términos judiciales y no del plazo concedido por la actora para la desocupación del predio, que debe ser de días naturales. (T. 154, p. 185).

ARRENDAMIENTO. VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS DE AUMENTO DE RENTA ANTERIORES AL DECRETO DE 1948.-

No existe disposición alguna en el Decreto de 1948, que declare nula una cláusula de aumento de renta fijada libremente por las partes con anterioridad a la vigencia del citado Decreto, lo que significa que ninguna disposición se viola al hacer exigible el cumplimiento de dicha cláusula. En cambio, se aplicaría retroactivamente tal Decreto al hacerlo valer sobre una cláusula vigente antes de la promulgación del mismo. (T. 140, p. 11).

ARRENDAMIENTO. VENCIMIENTO DE PRÓRROGA.-

Después de vencido el término legal de la prórroga del arrendamiento, el arrendatario debe desocupar la localidad, aún cuando el arrendador se hubiera allanado a la referida prórroga. (T. 204, p. 35).

ARRENDAMIENTOS CONGELADOS. LA SOLA ALTERACIÓN DEL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACIÓN DEL CONTRATO.-

La alteración en el monto de la renta tratándose de un contrato de arrendamiento, no constituye novación, pues según el artículo 2215 del Código Civil, la novación nunca se presume, sino que debe constar expresamente. El aumento de rentas no constituye pues en rigor, novación alguna, porque estas circunstancias no alteran substancialmente las obligaciones de los contratantes substituyéndolas por otras nuevas. (T. 91, p. 77). T. R.: (T. 13, p. 23; T. 90, p. 77; T. 105, pp. 66, 149, 167, 168; T. 106, p. 119; T. 108, pp. 23, 43, 125, 133; T. 109, p. 77; T. 113, pp. 23, 35; T. 114, pp. 31, 147; T. 115, pp. 61, 199; T. 116, p. 125; T. 117, p. 95). [I. G. en materia Civil. 1959/60, p. 117].

ARRENDATARIO. DERECHOS DEL. SI SE ADJUDICA EL NEGOCIO, INCLUYÉNDOLOS, EL ADJUDICATARIO TIENE OBLIGACIÓN DE CUBRIR LAS RENTAS QUE CAUSA LA OCUPACIÓN DE LA FINCA.-

Si se adjudicó el negocio establecido incluyendo los derechos derivados del arrendamiento, es elemental suponer que tales derechos se han de considerar en su verdadera naturaleza y condiciones por el pago de la renta que da causa al uso y ocupación de la finca, y no como un derecho de propiedad que el arrendatario nunca tuvo. Tal razonamiento no sólo está apoyado en el sentido jurídico, sino que se deriva, por analogía, de los artículos 2309 a 2411 del Código Civil, y por aplicación directa de los artículos 2480, 2481 y 2482 del mismo Ordenamiento. (T. 82, p. 215). T. R.: (T. 13, p. 23; T. 90, p. 77; T. 105, pp. 66, 149, 167, 168; T. 106, p. 119; T. 108, pp. 23, 43, 125; 133; T. 109, p. 77; T. 113, pp. 23, 35; T. 114, pp. 31, 147; T. 115, pp. 61, 199; T. 116, p. 125; T. 117, p. 95). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 120].

ARTÍCULO 5o. DE LA LEY DE VÍAS GENERALES DE COMUNICACIÓN. NO ES APLICABLE CUANDO LAS PRESTACIONES QUE SE RECLAMAN SON DE ÍNDOLE PARTICULAR.-

Como en la demanda se reclama el pago por concepto de reparación del daño causado por la muerte del menor, más la indemnización por el daño moral correspondiente, y los gastos y costas del juicio, es evidente que no está en los casos previstos en el artículo 5o. de la Ley de Vías Generales de Comunicación, ya que como lo ha sostenido esta Sala, no opera dicha disposición cuando las prestaciones que se reclaman son de índole particular, y así ocurre en este caso porque la causa de pedir es extracontractual. (T. 163, p. 97).

AUDIENCIA. APELACIÓN EN CONTRA DE LA. ES IMPROCEDENTE.-

La celebración de las audiencias no se encuentra comprendida en ninguna de las fracciones a que alude el artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles, de donde se sigue que, teniendo por objeto el recurso de apelación que el Superior confirme, revoque o modifique una resolución del Inferior, la Sala se encuentra impedida

legalmente para confirmar, revocar o modificar una audiencia, lo que, en todo caso, pudo haber sido motivo de un incidente de nulidad de actuaciones. (T. 145, p. 35).

AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA. NULIDAD DE. POR AUSENCIA MOMENTÁNEA DEL JUEZ TITULAR.- Si quien demanda la nulidad consintió en que se abriera la audiencia y se continuara, no puede solicitar la nulidad de las actuaciones de ella, ya que a una siguió la otra, sin reclamar su nulidad, por lo que quedaron automáticamente convalidadas.

La ausencia del Juez Titular no puede estimarse como una falta de formalidad que hubiese producido indefensión, ya que además, según el artículo 136 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, los Jueces serán suplidos automáticamente en sus faltas, que no excedan de tres meses, por el Secretario de Acuerdos o el Primero a los demás en su orden.

Al hablar la Ley de suplencia automática está refiriéndose a todas las que ocurran por cualquier causa, para evitar que faltas cortas impidan la prosecución de las labores y pueda el Juzgado continuar sus actuaciones en beneficio de las partes y evitar toda promoción que retarde el procedimiento. (T. 123, p. 205).

AUDIENCIA. DERECHO DE. ES PRINCIPIO CONSTITUCIONAL.-

Sobre el principio de economía está el derecho de audiencia elevado a la categoría de garantía individual por nuestra Constitución, ya que si el emplazamiento es ilegal aun, a pesar de que hubiera sido pronunciada sentencia en el procedimiento, éste quedaría viciado de nulidad, por tratarse de normas procesales que permiten la defensa de los legítimos derechos de las partes, las que imperativamente... le deben observarse.

(T. 87, p. 41). T. R.: (T. 95, p. 97). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 121].

AUTORIDAD DE LA COSA JUZGADA. EXCEPCIÓN A DICHO PRINCIPIO CON BASE EN CRITERIO JURISPRUDENCIAL OBLIGATORIO. ES PROCEDENTE EL JUICIO AUTÓNOMO DE NULIDAD DE UN PROCESO CONCLUIDO, CUANDO ÉSTE ES

FRAUDULENTO POR HABERSE SIMULADO HECHOS, PRUEBAS O AMBOS, CON LA OBTENCIÓN DE UN LUCRO O BENEFICIO COMO CONSECUENCIA DIRECTA DE TALES ACTOS, SIEMPRE QUE LA FALSEDAD DE LOS MISMOS NO PUEDA PERCIBIRSE POR EL JUZGADOR O POR LA PARTE AFECTADA, DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO EN QUE SE COMETIÓ EL FRAUDE PROCESAL.-

En esta resolución será indispensable el manejo de los conceptos jurídicos: “Excepción al Principio de Cosa Juzgada” y “Procedimiento Fraudulento”, en tal virtud y para llevar un orden y desarrollo adecuado, es necesario definir tales conceptos: es evidente que las sentencias constituyen actos de valoración jurídica que el Juez del conocimiento realiza, una vez determinado el tipo de problema y de controversia planteada; y mediante esta valoración, el juzgador procede a seleccionar las normas que resultan aplicables al caso, selección que se efectúa por un sentimiento de justicia y vigilando que la norma de derecho aplicable se realice con la máxima plenitud. Una vez dictada la sentencia definitiva y que, según el caso, las partes tácitamente se conforman con la misma o bien, el Tribunal de Alzada, después de efectuar una revaluación de los hechos y pruebas, dicta una nueva resolución en la que se confirme o modifique la pronunciada por el Juez inferior, la sentencia de segunda instancia; en este segundo caso, o bien la aceptada tácitamente por las partes adquiere la autoridad y fuerza de cosa juzgada, es decir se vuelve inmutable, o como se suele denominar en teoría, constituye la verdad legal. El principio de inmutabilidad de las sentencias, o sea, el principio de la autoridad de la cosa juzgada, tiene como razón de ser, salvaguardar la seguridad jurídica, función que le está encomendada al Estado como único titular del Poder Público, cuyo ejercicio, entre otras manifestaciones, comprende la de dirimir las controversias entre particulares, sin embargo cuando la sentencia constituye la culminación de actos ilícitos fraguados por una o ambas partes del proceso, no puede válidamente sostenerse el principio de la inmutabilidad de las sentencias, pues esto equivaldría a poner el derecho al servicio de lo ilícito o de lo injusto. Tal es el caso cuando se plantean hechos no sucedidos, o bien, cuando se desahogan pruebas falsas cuya

apariencia de falsedad no puede ser percibido por el juzgador ni por la parte contraria. En nuestro derecho adjetivo se encuentra ya la reprobación al fraude procesal mediante el juicio autónomo de nulidad de proceso, acción que está autorizada de acuerdo con el criterio jurisprudencial que se localiza bajo el número 234, Sexta Época, en la página 750, Sección Primera, Volumen Tercera Sala, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965 y que es del siguiente tenor: “NULIDAD DEL JUICIO CONCLUIDO. SÓLO PROCEDE RESPECTO DEL PROCESO FRAUDULENTO.- En principio no procede la nulidad de un juicio mediante la tramitación de un segundo juicio, por respeto a la autoridad de la cosa juzgada, pero cuando el primer proceso fue fraudulento, entonces su procedencia es manifiesta y el tercero puede también excepcionarse contra la sentencia firme, pero no contra la que recayó en juicio del estado civil a menos que alegue colusión de los litigantes para perjudicarlos”. Este criterio jurisprudencial es de observancia obligatoria en los términos de lo estatuido en el artículo 192 de la Ley de Amparo. Procede ahora definir el segundo de los conceptos: “Proceso Fraudulento”: el fraude en el proceso o un proceso fraudulento, puede ser fraguado por ambas partes y entonces, estamos frente a un fraude bilateral, tal sería el caso cuando se plantea una controversia basándose en hechos inexistentes que jamás ocurrieron, por ejemplo, de un contubernio entre un tercero y un albacea para tramitar un juicio de petición de herencia; en este caso, cualquiera de los perjudicados por el fraude procesal puede, en juicio autónomo, solicitar la nulidad de este procedimiento fraudulento; se puede también dar el caso del fraude cometido por una sola de las partes durante el procedimiento, mediante la elaboración de pruebas que provoquen una sentencia definitiva favorable a los intereses del defraudador; pruebas cuya falsedad, tanto por el juzgador como por la parte contraria, resultan imposibles de percibir durante el proceso, y es precisamente la parte perjudicada con el fraude, a quien le corresponde el ejercicio de la acción de nulidad. Es de vital importancia insistir en que la parte afectada debe encontrarse imposibilitada en el terreno práctico y jurídico de detectar la falsedad de las pruebas que elaboró o fraguó su contraparte ya que de

lo contrario, está obligada a impugnarlas y desahogar aquellas probanzas que demuestren la falsedad de las pruebas fraudulentas. En los dos casos de fraude bilateral y unilateral, encontramos los siguientes elementos comunes: a).- Simulación ya sea de hechos, pruebas, o de ambos; y, b).- La obtención de un lucro o un beneficio como consecuencia directa e inmediata del acto o prueba simulados. En síntesis, el fraude en el proceso puede generar una sentencia definitiva desprovista de *litis*, es decir, que la resolución no coincida con su contenido fáctico toda vez que los hechos que se plantearon en la controversia que se pretende dirimir, son producto o resultado de una convención clandestina entre las partes; también puede consistir el fraude en el engaño que sufre el Juzgador al momento de la evaluación jurídica para elegir la norma aplicable, engaño que es producto de pruebas que demuestran situaciones inexistentes o derechos que nunca se han dado en la realidad y en ninguno de estos dos casos la sentencia puede cumplir con su función o con su razón de ser. (T. 173, p. 95).

BIENES EJIDALES. LAS OPERACIONES EN QUE SE AFECTEN SON NULAS DE PLENO DERECHO.- De conformidad con el artículo 27 de nuestra Constitución Política, los bienes ejidales pertenecen a la Nación originariamente, y de acuerdo con el artículo 75 de la Ley de Reforma Agraria, las operaciones en que se afectan dichos bienes, son nulas de pleno derecho. (T. 149, p. 25).

BIENES MATERIA DE JUICIO. PROHIBICIÓN, ART. 2276 C. C.- La prohibición impuesta a los abogados por el numeral 2276 del Código Civil para adquirir los bienes materia del Juicio en que intervienen, tiene como finalidad proteger a quienes son parte en un procedimiento judicial contra el peligro de verse en la situación de tener que vender o ceder sus bienes, en forma desventajosa.

El carácter de esta disposición es de orden público por lo que la voluntad de los particulares no puede eximir su aplicación. (T. 210, p. 9).

CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. EL TÉRMINO PARA QUE OPERE LA MISMA, SÓLO PUEDE INTERRUMPIRSE POR UN ACTO

QUE PUEDA CALIFICARSE DE IMPULSO PROCESAL.- En la especie, es procedente declarar la caducidad de la segunda instancia solicitada por el actor, en virtud de que de las constancias que integran el presente Toca, las que gozan de eficacia probatoria de conformidad a lo dispuesto por el artículo 413 del Código Procesal Civil, puede observarse que han transcurrido con exceso más de ciento ochenta días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial, esto es, la interlocutoria mencionada, sin que hubiese promoción alguna de cualquiera de las partes que interrumpiera dicho término, previa a la solicitud de caducidad por el actor. Toda vez que sobre el particular, no puede conceptuarse que el término de la caducidad a que alude el artículo 137 Bis del Código Adjetivo Civil hubiera sido interrumpido por la solicitud del demandado consistente en que se le expidiera copia certificada de todo lo actuado, ya que la petición de referencia no es de estimarse como un acto que pueda calificarse de impulso procesal a efecto de continuar el procedimiento. (T. 191, p. 13).

CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO, DECRETADA CON MOTIVO DE LA EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA, INTERRUMPE EL TÉRMINO DE LA CADUCIDAD.- Estando suspendido el procedimiento en el juicio ordinario civil generador de esta Alzada durante el lapso a que hizo referencia el Juez de primer grado, dicha suspensión produjo la interrupción del término de caducidad, en razón de que era necesario esperar que se resolviera una cuestión previa, o sea, la excepción dilatoria de que se trata, que impidió el curso del negocio, conforme al artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siendo aplicable por ende lo dispuesto por el diverso numeral 137 bis fracción X inciso b), de dicho ordenamiento legal adjetivo. Siendo así, no está en lo justo el *a quo* al decretar la caducidad de la instancia, toda vez que cabe reiterar se suspendió la tramitación del principal, estando únicamente substanciado el incidente relativo a la excepción de litispendencia a que se ha hecho mérito. (T. 193, p. 59).

CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. REPRESENTANTE COMÚN.-

Cuando existe un representante común, el proveído que ordena una notificación personal, debe hacerse al propio representante común no pudiendo los representados aisladamente, ejercitar sus acciones, mientras no se haga nueva designación; por tanto, si se notificó a los representados, indudablemente no puede correr el término al representante común para aplicar la caducidad. (T. 133, p. 131).

CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN, RAZONES POR LAS QUE LA PRIMERA DEBE SER TOMADA EN CUENTA AUN DE OFICIO POR EL JUEZ Y LA SEGUNDA SÓLO SI EL INTERESADO LA HACE VALER.-

Siendo la no caducidad una condición esencial para el ejercicio de la acción y por ello una típica defensa, debe ser tomada en cuenta aun de oficio por el Juez lo que no acontece con la prescripción, que siendo una auténtica excepción sólo puede aquél considerarla si el interesado la hace valer. (T. 133, p. 11).

CAPACIDAD DE LAS PERSONAS. SE PRESUME Y QUIEN ALEGUE LO CONTRARIO DEBE ACREDITARLO, SEGÚN LO SEÑALAN LOS ARTÍCULOS 44 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y 1798 DEL CÓDIGO CIVIL.-

Se estima que es cierto que en el incidente de nulidad de actuaciones promovido por el albacea de la sucesión no se aportó ninguna prueba consistente en sentencia firme dictada por autoridad competente a virtud de la cual se hubiera declarado en estado de interdicción a la *de cujus*, de tal manera que, como según lo disponen los artículos 44 del Código de Procedimientos Civiles y 1798 del Código Civil, es principio de Derecho que la capacidad se presume y quien alegue lo contrario debe acreditarlo, así como que, el único medio idóneo, tratándose de una incapacidad por demencia lo es la sentencia irrevocable que así lo establezca, según lo dispuesto en el artículo 904 del Código de Procedimientos Civiles. (T. 174, p. 225).

CAPACIDAD JURÍDICA. FALLECIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES EN EL JUICIO.-

Si durante el procedimiento muere una de las partes que no tenga constituido apoderado, debe suspenderse el procedimiento, en tanto se designa albacea en la sucesión. (T. 132, p. 59).

CAPACIDAD Y PERSONALIDAD DE LAS PERSONAS EN JUICIO.

SUS DIFERENCIAS SUSTANCIALES.- La personalidad es la aptitud para actuar por sí o en representación de otro. En el primer caso, de acuerdo con el artículo 22 del Código Civil: “La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte...”, y según el artículo 23 del mismo Ordenamiento: “La menor edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley son, restricciones a la personalidad jurídica...” En esta virtud, de acuerdo con las disposiciones legales citadas, la capacidad constituye la regla y la incapacidad la excepción y, por lo mismo, como lo establece el artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles: “Todo el que, conforme a la Ley, esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio”.

En el segundo caso la personalidad se rige por la parte final del citado artículo 23, conforme al cual: “Los incapacitados pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes”, y por los artículos 45 y 46 del Código de Procedimientos Civiles que prescriben que: “por los que no se hallan en el caso del artículo anterior (que no tengan el pleno ejercicio de sus derechos civiles) comparecerán sus representantes legítimos o los que deban suplir su incapacidad conforme a derecho” y que: “los interesados y sus representantes legítimos podrán comparecer en juicio por sí o por medio de procurador con poder bastante”.

La demandada no ha demostrado que las actoras se encuentren dentro de alguno de los casos de restricción a la personalidad jurídica que les otorga la ley, pues lo único que se alega es que no son titulares del derecho que deducen, lo cual, en manera alguna, constituye una limitación, o restricción a la personalidad jurídica; y como las propias actoras han comparecido por su propio derecho, es decir, no han invocado representación de otra persona de manera que pudiera considerársele dentro de lo dispuesto por los artículos 45 y 46 del Código de Procedimientos Civiles, la excepción que como falta de personalidad que de ellas se alega carece de toda base jurídica; esto se entiende sin perjuicio de la facultad que tiene el Inferior de examinar la legitimación de los actores. (T. 80, p. 30). T. R.: (T. 7, p. 669; T. 118, p. 19). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 130].

CAPACIDAD Y PERSONALIDAD. FALTA DE. PUEDEN SER EXAMINADAS DE OFICIO, EN CUALQUIER ESTADO DE PROCEDIMIENTO.-

Están legitimados en causa las personas que jurídicamente van a ser afectadas en sus derechos por la sentencia. La falta de capacidad procesal, como la de la personalidad y de legitimación, se fundan en hechos y circunstancias que pueden ser examinados, de oficio, aun cuando no se hayan hecho valer, porque conciernen a presupuestos procesales. (T. 87, p. 43). T. R.: (T. 7, p. 669; T. 118, p. 19). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 132].

CARGA DE LA PRUEBA.- Las partes asumirán la carga de prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por tanto, niega que se haya acreditado la existencia de una relación jurídica por lo que el demandado se encuentra obligado a restituir la cantidad que como precio de la operación de compraventa le pagó y que posteriormente le demandó como suerte principal. (T. 199, p. 37).

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, NO LO CONSTITUYE LA INCOSTEABILIDAD DEL NEGOCIO ESTABLECIDO EN LOCAL ARRENDADO.-

La incosteabilidad del negocio establecido en local arrendado, no constituye caso fortuito o fuerza mayor, para dejar de cumplir con lo estipulado en un contrato de arrendamiento, atento a lo dispuesto por el artículo 1832 del Código Civil. (T. 232, p. 73).

CAUSA. LEGITIMACIÓN DE LA.- No procede el recurso de apelación contra el auto que da entrada a la demandada cuando se alega que el demandado es ajeno a los hechos que fundan la demanda, pues ello es una cuestión de legitimación pasiva en la causa, misma que debe ser examinada en el momento de dictarse la sentencia y por consiguiente es materia de excepción; de lo contrario se estaría prejuzgando indebidamente sobre el derecho contenido en la acción ejercitada, pues se estima violado por el enjuiciante cosa que debe ser resuelta al fallarse el negocio. (T. 96, p. 86). T. R.: (T. 8, p. 79; T. 42, p. 142; T. 118, p. 19). [I. G., en materia Civil. 1959/60, p. 134].

CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO. NOTIFICACIÓN HECHA AL DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL.- No surte efectos jurídicos al causahabiente del arrendatario, la notificación hecha por el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario en términos de lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil, si aquél demuestra que su causante falleció antes de la fecha de la mencionada notificación y no conste en autos que haya sido convalidada. (T. 234, p. 51).

CAUSAHABIENTE. ES LEGAL LA SUBSTITUCIÓN Y EXCLUSIÓN DEL DEMANDADO ORIGINAL EN JUICIO, POR SU CAUSAHABIENTE, QUIEN LE REEMPLAZA EN SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.- La compareciente en ninguna forma puede conceptuarse como un tercero extraño a juicio, sino que debe entenderse, que al comparecer para substituir en sus derechos y obligaciones al demandado original, lo hizo en su carácter de causahabiente de éste, a virtud de adquirido por compraventa el inmueble que la actora pretende prescribir, cuya operación fue celebrada con dicho demandado en la fecha que se cita, según copia fotostática certificada, del respectivo testimonio que obra en este Toca, y en cuyo documento basó su comparecencia en el juicio la susodicha persona, el que, atento su carácter notarial, constituyó elemento suficiente para que el inferior tuviera por presentada a la causahabiente contestando la demanda en substitución del enjuiciado original, quien por lo mismo quedó excluido del procedimiento, cuya figura jurídica en nada puede agraviar a la impugnante, ya que atenta la naturaleza de su reclamación de prescripción respecto del inmueble que describe en su demanda, del que incluso no niega que sea el mismo que fue objeto de la compraventa antes aludida, es incuestionable que para que prospere su acción tendrá que justificar los requisitos indispensables para obtener la declaración de prescripción a su favor, independientemente de la persona que aparezca ser la propietaria del repetido bien, como en el caso lo es la citada compareciente, quien a su vez es causahabiente de los derechos y obligaciones del anterior dueño, y por lo mismo, está en aptitud legal de comparecer a juicio a fin de

hacer valer los derechos que tuviere en relación con el inmueble que pretende prescribir la actora; careciendo de relevancia para llegar a tal conclusión, el hecho de que tanto la causahabiente, como el Inferior, indebidamente hayan invocado el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para fundar sus respectivas consideraciones, ya que lo básico y fundamental en la especie, consiste en establecer, que la substitución y exclusión del demandado original es legal, por estimar aplicable esta Sala la Tesis Jurisprudencial que bajo el número 103, aparece publicada en la Compilación de jurisprudencia correspondiente a los años 1917 a 1956, la cual textualmente expresa, que: “Los causahabientes quedan sometidos a las obligaciones contraídas por sus causantes”. (T. 167, p. 69).

CÉDULA HIPOTECARIA. FIJACIÓN DE. Y EMPLAZAMIENTO.

SIMULTANEIDAD.- La fijación de la cédula y el emplazamiento del demandado, deben ser actuaciones simultáneas, ya que pretender fijar la cédula y no emplazar, implica una violación de la garantía de audiencia, porque se afectan los derechos de una persona sin darle oportunidad de que ocurra a defenderlos, como la misma Ley previene, esto es, oponiendo las excepciones que tuviere. (T. 153, p. 155).

CÉDULA HIPOTECARIA. SU FIJACIÓN PRODUCE EL EFECTO DE QUE EL DEUDOR SE CONVIERTA EN DEPOSITARIO DEL BIEN HIPOTECADO, LA INMOVILIZACIÓN DE LOS FRUTOS Y MUEBLES INCORPORADOS A LA FINCA Y EL QUE NO SE REALICEN ACTOS EN PERJUICIO DE TERCEROS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 479, 481 Y 484 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.-

De las actuaciones judiciales que obran en el principal y que hacen prueba plena en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, se advierte que el Juzgador Primario sí dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 479 de la Ley en consulta; si se tiene en cuenta que, de acuerdo con los artículos 481 y 484 del Ordenamiento Procesal invocado, la fijación de la cédula hipotecaria produce, entre otras

consecuencias, que el deudor se convierta en depositario del bien hipotecado, que los frutos y todos los muebles que se hubiesen incorporado a la finca queden inmovilizados, y que no se realicen actos en perjuicio de terceros; resulta inconcuso que en el supuesto no aceptado de que en el presente caso se hubiese omitido la expedición y el registro de la cédula hipotecaria, con ello se causarían perjuicios al acreedor hipotecario y tal vez a terceros, pero no al deudor hipotecario como pretende hacerlo creer la parte demandada, ahora recurrente. (T. 164, p. 11).

CERTIFICADOS DE DEPÓSITO, CONSIGNACIÓN DE. ORDENADA SU ENTREGA POR EL JUEZ AL CONSIGNATARIO Y ESTANDO CONFORME ÉSTE EN RECIBIRLOS, NO ES ADMISIBLE NINGUNA GESTIÓN DEL CONSIGNANTE PARA OBTENER SU DEVOLUCIÓN.- Si ante el Juez Tercero Civil se había ordenado la entrega de los certificados de depósito consignados, mostrando conformidad en recibirlos el consignatario, es obvio que el referido funcionario debía haberle hecho entrega de los mismos y cualquier gestión del consignante para obtener la devolución de los certificados respectivos, no era dable aceptarla ante el acuerdo del consignatario en su recepción... haciendo una correcta aplicación del artículo 225 del Código Procesal Civil. (T. 189, p. 13).

CESIÓN DE DERECHOS. EL EMPLAZAMIENTO NO PRODUCE EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE LA.- Cuando se trata del ejercicio de una acción en juicio, para apoyar la legitimación activa debe justificarse en la demanda que se cumplió con el artículo 2036 del Código Civil, que se refiere a la notificación de la cesión de derechos, ya que no debe considerarse que el emplazamiento de la demanda surta sus efectos de tal notificación, que debe ser anterior a aquella. (T. 142, p. 55).

CESIÓN DE DERECHOS REALES. ES CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN PARA USUCAPIR SIEMPRE QUE CUMPLA CON LAS FORMALIDADES DE LA LEY.- Para que surtan los efectos transmisivos del dominio de un inmueble, se precisa que la voluntad

del dueño se manifieste en ese sentido expresamente con las formalidades que marca la ley, e igualmente se requiere la voluntad de la parte adquirente, para crear el vínculo obligacional. (T. 223, p. 41).

CESIÓN DE DERECHOS. SI NO SE SEÑALÓ EN EL CONTRATO EL PRECIO DE LA CESIÓN EFECTUADA, ÉSTA SE CONSIDERA GRATUITA, CONFORME LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1837 Y 2050 DEL CÓDIGO CIVIL.- En base al contenido de dicho documento es por lo que se conceptúa el mismo como un contrato gratuito según el artículo 1837 del Código Civil, toda vez que el provecho lo fue únicamente para una de las partes, en este caso el demandado, al no haberse señalado en el instrumento de referencia el precio de la cesión efectuada por lo que ésta se considera gratuita, de conformidad a lo establecido por el artículo 2050 del ordenamiento en consulta. Bajo este orden de ideas, habiendo demandado el recurrente la rescisión del citado contrato por falta de pago, si dicha obligación no se estipuló en el mismo, como el propio apelante reconoce en su demanda, es evidente para esta Sala que el demandado no incurrió en violación alguna al respecto en relación al contrato. (T. 194, p. 47).

CITACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. NO PUEDEN HACERSE EN DISTINTOS DOMICILIOS, PORQUE ELLO ENTRAÑA LA NULIDAD DE LAS ACTUACIONES.- El demandado no fue bien emplazado a juicio, porque las diligencias respectivas que aparecen, revelan que el C. Actuario del Juzgado Inferior, se constituyó en dos lugares diferentes, pues para citar al demandado lo hizo en el departamento setecientos uno del edificio diez, letra A, de Lomas de Plateros, y para emplazarlo por conducto de una doméstica, se constituyó en el departamento 701 del edificio A, 10, de Lomas de Plateros, que fue el domicilio señalado expresamente en la demanda; por lo tanto, y como esa irregularidad se reforzó con la declaración de los testigos, ante esta Sala, siendo uniformes y contestes al manifestar que el reo vive solo, es viudo y ellos no han visto que tenga sirviente, la convicción es la ya expresada de que no siendo correcta la diligencia de citación y emplazamiento del demandado, procede anular lo actuado. (T. 167, p. 157).

CLÁUSULA ADICIONAL, PREVALECE SOBRE LAS DEMÁS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE MACHOTE EN VIRTUD DE QUE IMPLICA UNA MODIFICACIÓN SOBRE LOS TÉRMINOS IMPRESOS DEL CONTRATO.- El Juzgador, en el primer considerando de la sentencia impugnada, estima que la cláusula adicional del contrato de compraventa base de la acción, prevalece sobre las demás cláusulas del contrato de machote en virtud de que implica una modificación sobre los términos impresos de dicho contrato motivo por el cual le da validez a la cláusula adicional sobre las demás cláusulas del contrato base de la acción, citando al respecto una ejecutoria de nuestro más Alto Tribunal. (T. 201, p. 9).

CÓDIGO CON TEXTO EQUIVOCADO.- El Juez debe aplicar el derecho como lo prescriben los ordenamientos legales en vigencia, conforme a su publicación en el Diario Oficial y no lo que contenga una edición equivocada, el profesional a quien se encomienda el patrocinio del juicio está obligado a consultar el texto original, pues la ignorancia del derecho no justifica su inobservancia. (T. 134, p. 191).

COMO LO ES EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, ATENDIENDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 43, FRACCIÓN II, DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y AL ARTÍCULO 104, FRACCIÓN III, DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA.- Es fundada la incompetencia planteada por la parte demandada, ya que la misma se hace consistir en que el *a quo* resulta incompetente para conocer del juicio referido y decirlo, toda vez que se reclama el pago de una cantidad de dinero y por lo tanto, en caso de resultar justificada la acción, se afectaría el patrimonio del Instituto mencionado, el que se encuentra integrado por bienes muebles e inmuebles que son propiedad de la nación y dado que además es una dependencia pública federal, como en efecto resulta ser al tenor de los artículos 3, 4 y 5 de la Ley del Seguro Social y los artículos 1, 2, fracción V, 23, fracción VII, de la Ley General de Bienes Nacionales; por lo cual en los términos del artículo 8o. de esta última Ley, el numeral 43, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder

Judicial de la Federación y el artículo 104, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los únicos Tribunales competentes son los Federales. (T. 169, p. 193).

COMODATO. COMPETENCIA POR CUANTÍA.- Para fijar la competencia por razón de la cuantía en tratándose de juicios que versen sobre la propiedad o la posesión de inmuebles, debe estarse al valor que ellos tengan en aplicación de lo dispuesto por el artículo 158 del Código de Procedimientos Civiles, siendo improcedente sostener que cuando se demande la terminación de un Comodato, que es un contrato gratuito, sea Juez competente uno de Paz, pues llevado ese razonamiento a sus últimas consecuencias, permitiría suponer que dicho juicio carecería de cuantía siendo que, controvertida la posesión del predio, debe estimarse su valor, como lo ordena el dispositivo anteriormente citado. (T. 151, p. 55).

COMODATO. CONTRATO CONSENSUAL.- El artículo 1832 del Código Civil establece que el contrato de comodato es consensual y no formal, por consiguiente, no requiere la forma escrita para su perfeccionamiento. (T. 225, p. 10).

COMODATO, CONTRATO DE. NO REQUIERE FORMALIDAD ALGUNA.- El contrato de comodato no requiere formalidad alguna, según lo ordenado por el artículo 2497 y siguientes del Código Civil, pues únicamente se determina en el numeral mencionado que dicho contrato es aquel por el cual uno de los contratantes se obliga gratuitamente a conceder el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirlo individualmente. (T. 192, p. 53).

COMODATO. CORRESPONDE AL ACTOR LA CARGA DE LA PRUEBA DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE.- En el proceso civil corresponde la carga de la prueba a quien invoca a su favor una relación de derecho o una determinada situación jurídica, en el presente caso la actora no demostró que entre las partes hubiere existido el contrato de comodato y no es jurídico tener por demostrada dicha existencia por exclusión, porque implicaría revertir la carga de la prueba en la parte demandada. (T. 223, p. 33).