



TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 57/2025 (11a.)

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PLAZOS PARA HACER VALER ACCIONES Y EXCEPCIONES RELATIVAS AL PAGO DE RENTAS TOTAL O PARCIAL, CUANDO SE ACTUALICE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR DURANTE SU VIGENCIA [INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1,162, 1,796 BIS, 2,431 Y 2,432 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO)].

HECHOS: En una controversia de arrendamiento inmobiliario en la que se demandó el pago de rentas, la parte demandada reconvino la rescisión del contrato y solicitó la absolucón y/o reduccón de las rentas generadas durante el tiempo en que la pandemia ocasionada por el virus SARS COVID-19 impidió al arrendatario el uso total y parcial del inmueble arrendado. En primera instancia se consideraron parcialmente procedentes tanto la acción principal como la reconvención. Ambas partes apelaron y la alzada revocó la sentencia primigenia al considerar procedente la acción principal e improcedente la acción reconvencional porque se hizo valer una vez terminado el contrato.

Contra esa determinación, la parte demandada promovió un juicio de amparo directo en el que el Tribunal Colegiado negó la protección constitucional,

T.J 1a./J. 57/2025 (11a.)

al considerar que de conformidad con los artículos 1,796, 1,796 Bis y 1,796 Ter del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), se autoriza la modificación de un contrato ante un evento de caso fortuito o fuerza mayor, de manera que a partir de que ocurre el impedimento para el uso total o parcial del bien arrendado, el arrendatario puede dejar de pagar la renta y, si el impedimento subsiste por más de dos meses, puede, dentro de los treinta días siguientes a esos dos meses, solicitar la rescisión a la contraparte o ejercer la acción correspondiente ante la autoridad judicial, a fin de no dejar al arbitrio de una de las partes el cumplimiento del contrato.

Inconforme, la parte quejosa interpuso recurso de revisión en el que alegó que la interpretación que hizo el Tribunal Colegiado transgrede sus derechos a la seguridad jurídica, de acceso a la justicia y de tutela judicial efectiva.

CRITERIO JURÍDICO: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determina que las acciones a que se refieren los artículos 2,431 y 2,432 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), relativas a la rescisión y modificación del contrato de arrendamiento cuando derivado de caso fortuito o fuerza mayor se genere el impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada por más de dos meses, deben ser ejercidas por el arrendatario en el



plazo de treinta días a que se refiere el artículo 1,796 Bis del propio Código Civil. Sin embargo, cuando las referidas acciones no se hacen valer, las excepciones de pago de rentas total o parcial, pueden invocarse en el juicio que el arrendador inste en contra del arrendatario en el plazo de cinco años conforme al artículo 1,162 de la mencionada legislación civil sustantiva, a efecto de finiquitar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de que se trate.

JUSTIFICACIÓN: De acuerdo con lo establecido en los artículos 2,431 y 2,432 del Código Civil aplicables para la actual Ciudad de México, el arrendatario está protegido con la posibilidad de condonación o reducción de rentas hasta por dos meses cuando un imprevisto por caso fortuito o fuerza mayor se prolongue durante ese tiempo, pudiendo optar por la primera, en caso de que el impedimento de uso hubiese sido total y, por la segunda, en caso de que fuese parcial; ello, a través de la solicitud de rescisión o modificación que haga al arrendador, dentro de los treinta días siguientes a esos dos meses como se prevé en el numeral 1,796 Bis del ordenamiento en cita; así, el plazo establecido garantiza el respeto al derecho a la seguridad jurídica porque impide dejar al arbitrio de las partes el cumplimiento del contrato y evita que el arrendador quede en estado de

indefensión al definirse los términos o rescisión del contrato.

Sin embargo, las excepciones relativas a la exención de pago de rentas total o parcial, fundada en la actualización del caso fortuito o fuerza mayor que impidió el uso de la cosa arrendada para los fines pactados, no dependerá de la temporalidad de los referidos ordinales, sino de la obligación del juzgador de atender a la teoría de la imprevisión, esto es, de tomar en cuenta circunstancias extraordinarias imprevisibles ocurridas durante la vigencia del pacto. En el entendido de que ello es así, porque del artículo 1,162 del multicitado Código Civil deriva que si el arrendador cuenta con cinco años para reclamar dichas rentas, no existe justificación legal para que, al contestar la demanda en la que se haga valer ese reclamo, el arrendatario tenga oportunidad de excepcionarse invocando la causa de fuerza mayor, caso fortuito o acontecimiento imprevisible que hubiese afectado el cumplimiento del contrato, a efecto de que el juzgador analice la circunstancia particular y verifique si incidió en el cumplimiento de las obligaciones con el objeto de procurar un equilibrio entre los contratantes, en virtud de que nadie está obligado en caso fortuito.

En ese sentido, si acontecimientos extraordinarios imprevisibles como el caso fortuito y la fuerza mayor, impiden al arrendatario, que no hizo uso de las



acciones a que se refieren los artículos 2,431 y 2,432 del código en cita, el uso de la cosa arrendada por más de dos meses; puede invocar como excepción, la condonación o reducción por todo el tiempo en que hubiese durado el impedimento. Lo anterior, porque la falta de acción dentro de los plazos establecidos en aquéllos ordinales, no implica un consentimiento tácito de los términos en que originalmente se pactó el contrato que impida excepcionarse en juicio, pues la persona juzgadora está obligada a analizar las causas extraordinarias que se hagan valer, a fin de que valore si dan motivo a una modificación que equilibre a las partes, ya que no puede pasarse por alto que si bien el arrendatario se obliga a pagar una renta para disfrutar de la cosa arrendada, el arrendador también se obliga a otorgarle el uso de la misma, el cual, de verse mermado por causas ajenas a los contratantes, obliga a la autoridad jurisdiccional, en caso de conflicto, a resolver procurando nivelar las cargas, de acuerdo a las circunstancias imprevisibles ocurridas.

Amparo directo en revisión 1243/2024. Pape Arquitectura y Diseño, Sociedad Anónima de Capital Variable y Alejandra Díaz Braniff. 29 de enero de 2025. Cinco votos de las Ministras y los Ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo, Juan Luis González Alcántara Carrancá, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Loretta Ortiz Ahlf. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Claudia Lissette Montaña Mendoza.

T.J 1a./J. 57/2025 (11a.)

LICENCIADO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA, SECRETARIO DE ACUERDOS, DE LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en términos de lo dispuesto en el artículo 78, fracción XXVIII, del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **C E R T I F I C A**: Que el rubro y texto de la anterior tesis jurisprudencial, fueron aprobados en sesión privada de catorce de mayo de dos mil veinticinco. Ciudad de México, a catorce de mayo de dos mil veinticinco. Doy fe.

PMP/lgm.

