TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 1/2024 (11a.)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE ESTABLECE LA CONDICIÓN DE ESPERAR EL PLAZO DE DOS MESES PARA SOLICITAR SU RESCISIÓN ANTE LA EXISTENCIA DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR QUE IMPIDA EL USO DE LA COSA ARRENDADA, NO VULNERA EL DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA.

DOCUMENTO DE CONSULTA
http://www.scjn.gob.mx

HECHOS: En una controversia de arrendamiento inmobiliario se solicitó la rescisión del contrato. En primera instancia se consideró improcedente la rescisión del contrato y convenio basales porque, al haberse actualizado un caso fortuito o de fuerza mayor, como lo fue la pandemia por el virus SARS-Cov2 (COVID-19), no se daba el incumplimiento voluntario, pues la parte demandada se vio afectada en su actividad comercial. Ambas partes interpusieron recurso de apelación; el Tribunal de Alzada modificó la sentencia recurrida para declarar probada la acción e inacreditadas las excepciones. En contra de esa resolución, la parte demandada promovió juicio de amparo directo en el que adujo la inconstitucionalidad del artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, al prever

que en caso fortuito o de fuerza mayor que impidan al arrendatario el uso del bien arrendado por más de dos meses, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de esa temporalidad, podrá aquél pedir la rescisión del contrato, lo que es contrario a los principios de igualdad, de autonomía de la voluntad, de acceso a la justicia, de tutela judicial efectiva, de debido proceso y de legalidad. El Tribunal Colegiado de Circuito del conocimiento concedió el amparo por aspectos de legalidad y declaró constitucional el artículo señalado. Inconforme, la parte quejosa interpuso recurso de revisión.

DOCUMENTO DE CONSULTA
http://www.scjn.gob.mx

CRITERIO JURÍDICO: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, al prever que el arrendatario debe esperar el plazo de dos meses para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la existencia de caso fortuito o fuerza mayor que impida el uso de la cosa arrendada, no vulnera el derecho de acceso a la justicia.

JUSTIFICACIÓN: El término de dos meses como presupuesto para solicitar la rescisión de un contrato de arrendamiento, no es un plazo inconstitucional debido a que, durante ese mismo lapso y conforme a

la primera parte del artículo 2431 mencionado, no se causará renta y porque tiene como objeto respetar el pacto contractual, en respeto al derecho de legalidad, además de preservarse el equilibrio entre las partes durante un tiempo racional en el que, de subsistir el impedimento para el uso del bien, el arrendatario podrá solicitar la rescisión sin responsabilidad, ni onerosidad, regresando al arrendador la posibilidad de gozar del uso y disfrute del bien. De esta manera, se concluye que el plazo de dos meses referido, establecido como condicionante para estar en aptitud de pedir la rescisión del contrato, no vulnera de manera desproporcional el derecho de acceso a la justicia, pues tal medida tiene una justificación constitucional fundada, proporcional y razonable.

DOCUMENTO DE CONSULTA
http://www.scjn.gob.mx

Amparo directo en revisión 454/2023. Comercializadora de Motocicletas de Calidad, S. A. de C.V. 27 de septiembre de 2023. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá y Jorge Mario Pardo Rebolledo, y de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat. Ausente: Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Claudia Lissette Montaño Mendoza.

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 diez de enero de dos mil veinticuatro. Ciudad de

México, a diez de enero de dos mil veinticuatro. Doy fe.

PMP/lgm.

DOCUMENTO DE CONSULTA
http://www.scjn.gob.mx
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN