

**Honorable Congreso del
Estado Libre y Soberano de
Michoacán de Ocampo**

Septuagésima Sexta Legislatura

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO
POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1639
DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO, ELABORADO POR
LA COMISIÓN DE JUSTICIA.**

HONORABLE ASAMBLEA

A la Comisión de Justicia de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, le fue turnada la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se reforma el artículo 1639 y se adiciona un segundo párrafo al artículo 1645, ambos del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, en materia de conclusión de contratos de arrendamiento, presentada por el diputado Alejandro Iván Arévalo Vera.

ANTECEDENTES

Único. En sesión de Pleno del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, de fecha 12 de junio de 2025, se dio lectura a la Iniciativa con proyecto de Decreto citada supra, turnada a la Comisión de Justicia, para estudio, análisis y dictamen.

Así, de acuerdo con el examen realizado por los y las diputadas integrantes de esta Comisión, se llegó a las siguientes

CONSIDERACIONES

El Congreso del Estado es competente para legislar, reformar y derogar las leyes o decretos, conforme a lo establecido por el artículo 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.

Esta Comisión de Justicia es competente para analizar, conocer y dictaminar la iniciativa de Decreto, conforme a lo establecido en el artículo 85 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

La Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 1639 y se adiciona un segundo párrafo al artículo 1645, ambos del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por el diputado Alejandro Iván Arévalo Vera, parte de la exposición de motivos siguiente

El arrendamiento de inmuebles, es una práctica habitual en todo el territorio nacional y particularmente en nuestro Estado de Michoacán, al tratarse de una necesidad básica el hecho de que las personas tengan un lugar digno donde habitar.

Si bien es cierto que el acto jurídico del arrendamiento sea algo que ya se encuentra regulado en la legislación de nuestro estado por ser una figura legal y contractual estipulada en el código civil, nos encontramos también ante un fenómeno de afectación generalizada en la sociedad, en la cual los propietarios de los predios arrendados, muchas de las veces ven en riesgo su patrimonio y suspendidos sus derechos por no poder recuperar de manera pronta y expedita sus predios, debido a ambigüedades en la legislación.

En casos concretos, las personas que arrendan un predio, regularmente para vivienda, lo hacen sin que medie un contrato escrito, únicamente haciendo un trato de palabra con el arrendatario, quien después de pagar los primeros meses de arrendamiento se desentiende posteriormente de su obligación, comenzando allí un largo y desgastante proceso para el arrendador, quien tiene que realizar varios procedimientos para poder recuperar su propiedad, lo que en ocasiones prefieren dejar de lado por no tener una respuesta rápida de parte de las autoridades.

Es además necesario puntualizar que la legislación actual, contempla que en el supuesto de no existir un contrato escrito de arrendamiento o un término exacto de tiempo para el arrendamiento de un bien inmueble, el arrendador, deberá notificar de forma indubitable al arrendatario, con al menos dos meses de anticipación para que surta efectos un requisito para demandar la desocupación del inmueble, lo que se traduce en una pérdida de tiempo y un gasto engorroso al tema, la única forma indubitable que se reconoce actualmente en este trámite es la notificación realizada por notario público o la que se realiza por medio de diligencias de Jurisdicción Voluntaria ante un Juzgado, que en este

caso llega a ser más tardado el proceso, pues muchas de las veces el actuario o el propio notario no logran localizar al arrendatario.

Ahora bien, en el supuesto de existir un contrato escrito de arrendamiento, es necesario que la persona arrendadora, deba también requerir a la persona arrendataria por diversos medios para lograr la desocupación, y en algunos casos, se recurre a demandar la terminación del contrato y la desocupación del inmueble, siendo un procedimiento que puede llegar a durar hasta dos años, en los cuales, el arrendatario no paga el monto de la renta estipulada, y el arrendador no puede disponer de su propiedad, lo que hace que se pierda el principio de inmediatez de la impartición de justicia.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente reforma es algo que responde a las necesidades actuales de nuestra sociedad, en la cual, en los casos de arrendamiento ya sea bajo contrato o de buena fe, se advierte un gran número de abuso por parte de los arrendatarios que dejan de pagar y se apoderan de los inmuebles dejando a los dueños desprotegidos al no poder usar y disfrutar de su propiedad o de los beneficios que podría recaudar de la misma, hasta en tanto se lleve un largo procedimiento de desahucio.

Con esta iniciativa se propone la solución de dicha problemática de una manera más pronta y apegada a derecho tutelando los principios de debido proceso y el derecho de garantía de audiencia del arrendatario.

(Concluyendo el exponente con la siguiente propuesta de decreto:)

Único: SE REFORMA EL ARTÍCULO 1639 Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 1645, AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACÁN; para quedar como sigue

Artículo 1639. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con treinta días de anticipación si el predio es urbano, y con tres meses si es rústico, tomando como válida la notificación que se realice por la Autoridad Municipal adscrita a la Sindicatura del Municipio en que se encuentre el predio, siendo esta también indubitable.

Artículo 1645. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1639 y 1640.

En el supuesto de ser un arrendamiento por tiempo determinado, si no se hubiese señalado prórroga, bastará con la notificación realizada por el arrendador con treinta días de anticipación previo al término del arrendamiento para que el Arrendatario lleve a cabo la desocupación, en caso contrario se dará aviso al Juez Civil que corresponda para que le corra término de tres días para que desocupe voluntariamente, y de no ser así, se lleve a cabo la diligencia correspondiente de desalojo.

Una vez analizada la iniciativa, advertimos que ésta propone reducir los plazos para hacer expedito y agilizar algunos procedimientos, que enseguida se mencionan, para que los inmuebles objeto de contrato de arrendamiento puedan recuperarse por sus propietarios cuando los inquilinos deban desocuparlos por causas legales. Para dicho efecto, justifica su propuesta en la necesidad de proteger la propiedad privada de las personas dueñas de inmuebles.

Refiere que muchos contratos de arrendamiento se celebran de forma verbal y en muchos casos los inquilinos dejan de cumplir con el pago de la mensualidad al arrendador, y para que éste logre la desocupación, debe iniciar procesos judiciales que son demasiado prolongados. Lo que señala, incluso ocurre cuando se han celebrado contratos escritos pues en estos casos incluso el propietario debe acudir a procesos legales complejos y prolongados, retardando la recuperación de su patrimonio.

Por lo anterior propone como solución de ese problema:

- (1) reducir los plazos para dar el aviso indubitable de terminación de contrato de arrendamiento, para que en predios urbanos ese aviso se dé con un mes de anticipación (en lugar de dos meses) y en predios rústicos se dé con tres meses anticipados (en lugar de un año);
- (2) que el aviso indubitable pueda realizarse por alguna autoridad de las sindicaturas municipales, además de las ya conocidas formas de realizarse que menciona son, con notario público o a través de diligencias de jurisdicción voluntaria ante un órgano jurisdiccional; y,
- (3) que, en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, el arrendador le baste notificar al inquilino, con treinta días de anticipación a la conclusión del contrato, para que el inquilino lo desocupe, y de no hacerlo, se dé aviso a la autoridad judicial para que le otorgue un plazo de tres días para el desalojo voluntario y de no hacerse, se realice un lanzamiento forzoso.

Las cuestiones marcadas como (1) y (2) son propias de los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado, mientras que la cuestión identificada en el punto (3) es propia de contratos de arrendamiento por tiempo determinado. Por consiguiente, las primeras dos cuestiones se abordarán en conjunto como una problemática dentro de los contratos de tiempo indeterminado, y la otra, esto es, la cuestión tres se estudiará al final como una circunstancia de los contratos de tiempo determinado.

Propuestas de reforma en algunos aspectos de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado. Para comprender el alcance de esas propuestas de reforma, debemos partir de la identificación de la problemática planteada por el diputado proponente, comenzando por un análisis de la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado, así como de algunas de sus particularidades que han sido objeto de revisión judicial, de porque pueden ser por tiempo determinado e indeterminado y cómo operan o funcionan esas figuras jurídicas de conformidad a la legislación civil, para de ahí, partiendo de la problemática señalada por el legislador proponente, establecer si sus propuestas de reforma son necesarias, idóneas y proporcionales para remediar las afectaciones a la propiedad privada que menciona en su exposición de motivos.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 121/2009, analizó la figura de la reconducción tácita que no es otra cosa que la renovación tácita de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, y en éste análisis estableció que Guillermo Floris Margadant, en su obra "Derecho Romano", señala que el contrato de arrendamiento era conocido en aquel entonces como *locatio-conductio rerum*. En el que el locutor se obligaba a proporcionar a otra persona (el conductor), el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero. Este autor menciona también, que en el derecho romano se distinguía dentro del contexto de la *locatio-conductio rerum*, una figura especial denominada *relocatio tacita* (o sea, reconducción tácita), la cual consistía en que cuando terminaba el plazo previsto en el contrato de arrendamiento y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestara su deseo de terminar la relación de arrendamiento; pero que si se trataba de un predio rural, esta *relocatio tacita* se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

También se destaca en esa ejecutoria que de acuerdo con el Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia de Joaquín Escriche, la reconducción es "el contrato de segundo arrendamiento, que se celebra con alguno después de cumplido el tiempo del primero; o bien: la renovación de un arrendamiento. Puede hacerse expresa o tácitamente: expresamente, esto es, por escrito o palabras positivas entre las partes; tácitamente, esto es, no avisándose a tiempo la despedida los contrayentes".

De lo que se sigue que en la "tácita reconducción" existe un consentimiento tácito derivado de hechos indubitables que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación; y tiene lugar cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario e indeterminado si se tratare de una finca urbana, o bien, se entiende renovado el contrato por un año más, si el predio es rústico.

Sobre tales bases, es evidente que la esencia o naturaleza de la figura jurídica de la "tácita reconducción" no es simplemente crear la indeterminación de un contrato de arrendamiento, sino radica en la persistencia por cierto tiempo (indeterminado o determinado) de un contrato de plazo vencido, pero que por acuerdo que se presume tácito, en términos de lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil del Estado de Michoacán, continúa surtiendo sus efectos; lo anterior, acorde también con el principio de conservación de los contratos que se encuentra regulado en el artículo 1398 del mismo ordenamiento jurídico.

Los citados artículos 969 y 1398 del Código Civil del Estado de Michoacán [1], son del tenor literal siguiente:

Artículo 969. El consentimiento puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

- I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y,**
- II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."**

Artículo 1398. Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación.

De lo anterior puede concluirse que, en relación con la existencia, validez y eficacia jurídica del contrato, rige la regla de procurar conservar el contrato, es decir, el principio de conservación de los contratos.

El derecho romano conocía el criterio del "favor contractus", pues se lee en el Digesto: "Siempre que en las estipulaciones hay una oración ambigua, es lo más conveniente que se entienda aquello por lo que queda a salvo la cosa de que se trata." (D.45.1.80; también D.34.5.12). Por otra parte, Videla Escalada señala que el principio de conservación del contrato no significa "la necesidad de otorgar el máximo efecto posible a las cláusulas del contrato", sino que frente a las cláusulas equívocas o ambiguas de las que se puede derivar tanto la invalidez como la validez, impone optar por esta última posibilidad.

El fundamento de esta regla responde a la conducta normal de las personas, que si han procurado formalizar un contrato entendieron que no hacían algo inútil o estéril. Así, el derecho orienta al intérprete para que en principio, y frente a la duda, escoja mantener vivo al contrato.

En esa tesitura, partiendo del consentimiento tácito y del principio de conservación de los contratos, se corrobora la postura de que la esencia de la figura jurídica de la "tácita reconducción" es la persistencia por cierto tiempo de un contrato de arrendamiento de plazo vencido.

Esas consideraciones dieron vida a la tesis de jurisprudencia siguiente emitida por la Primera Sala de la SCJN en la citada contradicción de tesis 121/2009:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. ESTÁ PREVISTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO DE ESA ENTIDAD EL 7 DE JUNIO DE 2002.

Desde el derecho romano se distinguía dentro del contexto de la locatio-conductio rerum (contrato de arrendamiento), la relocatio tacita, es decir, la reconducción tácita, según la cual si al término del plazo previsto en el contrato las partes continuaban comportándose como si todavía estuviera en vigor, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que una de ellas manifestara su deseo de terminarlo, y si se trataba de un predio rural, la relocatio tacita se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual de las labores agrícolas. Luego, la esencia de dicha figura jurídica es permitir la persistencia por cierto tiempo (indeterminado o determinado) de un contrato de arrendamiento de plazo vencido, pero que por acuerdo que se presume tácito, y acorde con el principio de conservación de los contratos, continúa surtiendo sus efectos, no así crear la indeterminación en un contrato de esa naturaleza. De acuerdo con esa tradición romanista, el Código Civil del Estado de México de 1956

aludía a la tácita reconducción en sus artículos 2.340 y 2.341, pues establecía que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continuaba el arrendatario sin oposición en el goce del predio y si éste era rústico, se entendería renovado el contrato por otro año, pero si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuaría por tiempo indefinido. Ahora bien, el Código Civil del Estado de México vigente (publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el 7 de junio de 2002), regula el contrato de arrendamiento en sus artículos 7.670 al 7.720, pero sin reiterar lo previsto en los artículos 2.340 y 2.341 del código anterior; sin embargo, ello no significa que se haya proscrito de la legislación sustantiva civil mexicana la figura de la tácita reconducción, pues además de que del proceso legislativo correspondiente no se advierte que el legislador haya pretendido desaparecer esa institución fundamental del derecho civil, la permitió expresamente al establecer en el Artículo 7°.717 del citado Código vigente que al vencimiento del plazo, el contrato de arrendamiento termina en el día prefijado, y que si ha subsistido, se observará lo previsto en las disposiciones generales de dicho contrato, lo cual implica que aunque éste llegue a su término en el día prefijado, sus efectos y consecuencias pueden persistir, aunque ya no es posible que sea indeterminadamente, pues se entenderá que esa prolongación queda sujeta a los plazos fijos que señala el Artículo 7°.673 del referido Código vigente, comprendido dentro de las disposiciones generales del contrato a las cuales remite el aludido Artículo 7°.717; circunstancia que no desnaturaliza la figura jurídica de la tácita reconducción, la cual no consiste en la indeterminación de un contrato de arrendamiento, sino en prorrogarlo tácitamente por tiempo indefinido o por tiempo fijo. [2]

Cabe señalar que la figura civilista de la renovación tácita de los contratos de arrendamiento ha sido aceptada y acogida por la jurisprudencia de forma reiterada, e inclusive, en la construcción de la tesis recién transcrita, se citan los siguientes criterios de la en aquel entonces existente Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la que sostuvo los criterios siguientes:

ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.

Los requisitos para que se opere la tácita reconducción son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato y b) La falta de oposición del arrendador al respecto. Como nuestro Código Civil no fija cuál es el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción, queda a la prudencia del juzgador considerarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso; sobre el particular la Suprema Corte ha resuelto que no es prudente establecer que la tácita reconducción opere al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un lapso moderado para considerar que no hubo oposición a que el arrendatario continúe en el uso y goce del predio, así como que ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días, tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador. Por tanto, notificada la terminación del arrendamiento cinco días después de concluido, debe considerarse que es oportuna y válida la oposición a su continuación, y en consecuencia, que no puede producirse la tácita reconducción. [3]

ARRENDAMIENTO, REQUISITOS ESENCIALES PARA QUE SE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 2486 y 2487 del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción son la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después de vencido el contrato, y la falta de oposición del arrendador. Ahora bien: el derecho mexicano no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, y tampoco hay norma alguna sobre la forma de realizarla y evitar que la continuación en el uso y disfrute produzca la tácita reconducción. Por lo que se refiere a la primer cuestión, esta Suprema Corte de Justicia ha fijado el término de diez días para que el arrendador se oponga a la continuación del arrendamiento, y en cuando a la segunda, ha considerado como acto de oposición la demanda de desocupación, la notificación fehaciente hecha al arrendatario de la oposición del arrendador, el permiso para preparar y hacer la mudanza, la renuncia de la tácita reconducción consignada en el contrato primitivo o antes de su vencimiento, o la inclusión en el contrato de una cláusula penal para el caso en que el inquilino no desocupe al vencerse el arrendamiento. [4]

ARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL.

Los requisitos necesarios para que no opere la tácita reconducción, son dos, a saber: a) oposición del arrendador dentro de un término prudente que se ha fijado en diez días y b) forma de exteriorizar esa oposición, que puede ser mediante notificación fehaciente al arrendatario, o por otros medios indirectos que la hagan patente. [5]

Las anteriores consideraciones sobre la naturaleza de la reconducción tácita son de especial relevancia para la toma de decisión de esta comisión dictaminadora dado que, de la exposición de motivos de la iniciativa que nos ocupa, se detecta con claridad que ésta propuesta de reforma legislativa tiene por objeto regular la conclusión de contratos de arrendamiento, ya sea que hayan sido celebrados por tiempo determinado o indeterminado, y que esa conclusión de contratos conlleven un efecto útil para que los propietarios de los inmuebles sujetos a un arrendamiento, puedan desalojar a los inquilinos que no cubran los pagos de las rentas.

En efecto, recordemos que la iniciativa propone entre cosas:

- (1) reducir los plazos para dar el aviso indubitable de terminación de contrato de arrendamiento, para que en predios urbanos ese aviso se dé con un mes de anticipación (en lugar de dos meses) y en predios rústicos se dé con tres meses anticipados (en lugar de un año); y,
- (2) que el aviso indubitable pueda realizarse por alguna autoridad de las sindicaturas municipales, además de las ya conocidas formas de realizarse que menciona son, con notario público o a través de diligencias de jurisdicción voluntaria ante un órgano jurisdiccional.

Así las cosas, identificada la causa de pedir de la iniciativa, así como la naturaleza de las figuras de derecho civil que están involucradas en esas propuestas, es que se tienen las condiciones para emitir un pronunciamiento en el que se dictamine la razonabilidad de dichas propuestas de reforma.

En primer lugar, consideramos que es procedente la propuesta de reducción del plazo para realizar el aviso indubitable de terminación de contrato en predios urbanos, pero no consideramos que esa propuesta prevalezca respecto de la reducción del plazo en predios rústicos, pues la razón de ser de esa diferencia de plazos obedece a la naturaleza de los predios y la intención legislativa de mantener dicha diferencia. Cómo enseguida se pondrá de manifiesto.

Respecto de que en los predios urbanos pueda darse ese aviso indubitable con un mes de anticipación para dar por concluido el contrato de arrendamiento, se considera que es necesaria atendiendo a las actuales dinámicas de la organización social en las zonas urbanas. Incluso en otras legislaciones de distintas entidades federativas, ya se prevé ese plazo de 30 días o incluso de 15 días. Citamos a manera de ilustración los siguientes precedentes judiciales en los que se observa dicha afirmación:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO. LOS QUINCE DÍAS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA DAR POR CONCLUIDO EL CONTRATO, SE DEBEN COMPUTAR POR DÍAS NATURALES.

Los quince días de anticipación a que se refiere el mencionado artículo, con que debe hacerse saber la terminación de la relación de arrendamiento por tiempo indeterminado, han de computarse por días naturales, en tanto no se trata de un término jurisdiccional en que deban tener lugar actuaciones judiciales, sino un periodo en que la parte notificada de la voluntad de su contraparte de dar por terminado el contrato de arrendamiento goza de un lapso prudente para preparar la desocupación del inmueble arrendado si es el inquilino, o para recibir el predio y disponer de él si es el arrendador. [6]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO PARA PREDIOS URBANOS. LA OPORTUNIDAD DEL AVISO PARA DARLO POR CONCLUIDO DEBE COMPUTARSE EN DÍAS HÁBILES, A MENOS QUE LAS PARTES RENUNCIEN A ESE DERECHO Y EXPRESAMENTE DETERMINEN QUE SE HARÁ EN DÍAS NATURALES (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Se solicitó la declaración judicial de terminación de arrendamiento de un inmueble destinado a casa habitación con base en un contrato preestablecido (formato o machote), en el que se contenían preceptos legales que a

la fecha de presentación de la demanda ya no se encontraban vigentes. Al haber operado la tácita reconducción, el Juez de primera instancia absolvió al demandado, porque no se cumplieron los extremos previstos en el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México vigente. El tribunal de alzada confirmó la resolución recurrida al resolver el recurso de apelación interpuesto por el actor.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la oportunidad del aviso para dar por concluido el contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado para predios urbanos debe computarse en días hábiles si es que ese concepto no fue aclarado por las partes contratantes, a menos que pactaran expresamente que se computaría en días naturales.

Justificación: Lo anterior, porque a diferencia de la redacción del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, en su texto anterior a la reforma publicada en la Gaceta Oficial local el 16 de enero de 2003, en la vigente se establece de manera clara que cualquiera de las partes contratantes puede dar por concluido el contrato de arrendamiento, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano; por tanto, si las partes contratantes acuerdan la renuncia al derecho contenido en ese artículo para fijar un plazo mayor sin especificar si éste se computará en días hábiles o naturales, entonces debe acudir a la ley que rige el contrato para establecer la intención de las partes al fijar su voluntad en ese sentido. De esta manera, si el precepto citado establece que la oportunidad del aviso se computará en días hábiles, se concluye que el término fijado por las partes también debe computarse en esos términos, porque la ley aplicable así lo dispone, a menos que expresamente hayan acordado que el nuevo plazo fijado se computará en días naturales. [7]

De estas tesis, advertimos que en Ciudad de México antes Distrito Federal, ha habido una variación en la legislación acerca de los días en que debe darse el aviso indubitable anticipado, ya sean 15 o 30 días, pero además, ha existido controversia acerca de si esos días deben ser hábiles o inhábiles. De lo anterior podemos concluir que es potestad del legislador, conforme a sus facultades originarias, determinar por cuánto tiempo será ese plazo de aviso previo de conclusión de contrato, y con ello no se contravienen disposiciones del propio ordenamiento civil o de la codificación procesal en la materia, y es válido que este congreso pueda reducir los tiempos del aviso indubitable para la terminación de un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado en predios urbanos y con ello, las personas propietarias eviten la reconducción tácita o renovación tácita del contrato de arrendamiento, pues como se ha puesto de manifiesto en este decreto, el tantas veces citado aviso indubitable es una de las formas de evitar la renovación tácita del contrato.

Por lo que en la propuesta de decreto deberá plasmarse que bastará un mes de anticipación para hacer el aviso indubitable en predios urbanos que estén sujetos a un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado.

Ahora bien, como se adelantó no consideramos que la propuesta de reducción del aviso indubitable en predios rústicos de un año a tres meses sea procedente, puesto que la distinción realizada en el Código Civil de que en predios rústicos ese aviso se dé con un año de anticipación y en los predios urbanos con dos meses, obedece principalmente a que los predios rústicos son usualmente arrendados para producción agrícola, comercio o industria, y, el lapso de un año legalmente establecido permite que el arrendatario esté en posibilidad de aprovechar los frutos producto de su trabajo o comercio, debido a que las cosechas de frutos naturales requieren de una temporada necesaria para la siembra y recolección, así como que los frutos civiles también requieren de un tiempo necesario para su producción, distribución y venta, por lo que puede concluirse que 1 año para dar el aviso de terminación es un lapso necesario y suficiente para que pueda darse la siembra, producción y recolección de los frutos naturales o civiles que puedan obtenerse de las tierras y edificios respectivos. Lo cual no ocurre con la misma incidencia en los predios urbanos, que regularmente son arrendados para casa habitación y para estos casos se considera que basta el aviso de 1 mes de anticipación, para dar oportunidad al inquilino de buscar otra propiedad para habitar o bien, dar tiempo al propietario de avisar la disponibilidad del inmueble para nuevo arrendamiento.

Al respecto, es ilustrativa la siguiente tesis:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO. EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE PREVÉ EL AVISO DE SU TERMINACIÓN CON LA ANTICIPACIÓN CORRESPONDIENTE (30 DÍAS O 1 AÑO), NO TRANSGREDE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN.

El precepto citado dispone que el contratante interesado en la terminación de un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado debe dar un aviso fehaciente y por escrito a la contraparte con una anticipación de 30 días hábiles si el inmueble es urbano o de 1 año si es rústico, de comercio o de industria. De donde deriva que dicha disposición establece una diferencia de trato entre arrendatarios de bienes inmuebles en cuanto al plazo de anticipación con el que debe darse dicho aviso de terminación, en función de la naturaleza del bien objeto del contrato; sin embargo, el trato diferenciado persigue una finalidad constitucionalmente válida y es, además, adecuado y proporcional pues, al establecer que el aviso de terminación del arrendamiento deba darse con la anticipación de 1 año si el predio es rústico, de comercio o de industria, permite que el arrendatario esté en posibilidad de aprovechar los frutos producto de su trabajo o comercio, que son actividades amparadas por los artículos 5o. y 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; siendo un hecho notorio que las cosechas de frutos naturales requieren de una temporada necesaria para la siembra y recolección, así como que los frutos civiles también requieren de un tiempo necesario para su producción, distribución y venta, por lo que puede concluirse que 1 año para dar el aviso de terminación es un lapso necesario y suficiente para que pueda darse la siembra, producción y recolección de los frutos naturales o civiles que puedan obtenerse de las tierras y edificios respectivos. En cambio, tratándose del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, no se justifica que deba darse ese aviso con dicha anticipación, porque pueden desalojarse sin necesidad de conceder un lapso igual de 1 año, sino solamente el tiempo necesario para preparar la desocupación sin mayores molestias para el arrendatario y sin afectar de manera desproporcionada el derecho del arrendador a recuperar la posesión y disponer del bien de su propiedad. [8]

Por ello consideramos que no existe una razón de peso que haga necesaria la reducción del plazo para dar el aviso indubitable en predios rústicos, y no existen suficientes elementos para realizar esta reforma legislativa que pudiera traer afectaciones a sectores de la industria, comercio y economía del estado y con ello acarrear problemáticas sociales que pudieran desestabilizar esos sectores productivos de esta entidad federativa. De ahí que sea improcedente esa propuesta legislativa.

Ahora bien, analizada que fue la propuesta de reducción de plazos para dar el aviso indubitable de conclusión de contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, corresponde analizar la propuesta de reforma de que el aviso indubitable pueda realizarse por alguna autoridad de las sindicaturas municipales, además de las ya conocidas formas de realizarse que menciona son, con notario público o a través de diligencias de jurisdicción voluntaria ante un órgano jurisdiccional.

En este aspecto, no consideramos procedente la propuesta de reforma, en virtud de que el requisito de aviso indubitable se trata de una fórmula legislativa abierta cuyo objeto es que ese aviso se haga de cualquier manera, con tal de que no haya duda de que el aviso de terminación de contrato llegue a su destinatario. Esto es, al establecer que para que la voluntad de terminar el arrendamiento llegue al conocimiento seguro del arrendatario (o inquilino), el arrendador (o propietario) satisface ese requisito, con un aviso indubitable significa que ese aviso de la voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido se pueda realizar de cualquier forma, con tal de que la misma no deje dudas de si el aviso llegó o no al destinatario.

De ahí entonces que no sea necesario establecer una forma específica de dar ese aviso, por ejemplo, como lo propone el exponente, por conducto de las sindicaturas municipales.

Ciertamente se ha estilado o la práctica judicial demuestra que las formas más comunes de efectuar ese aviso indubitable sean a través de un notario público o promoviendo diligencias de jurisdicción voluntaria para que la actuaría de un órgano jurisdiccional realice la notificación. Estas maneras de dar el aviso indubitable han sido a raíz de que son instituciones jurídicas que están dotadas de fe pública. De ahí entonces que en la práctica se realicen a través de esos medios.

Son ilustrativas para demostrar que estas formas son comúnmente utilizadas por la abogacía y validadas por los órganos jurisdiccionales para dar el aviso indubitable de conclusión de contratos de arrendamiento indeterminados, las siguientes:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. REQUISITOS EXIGIBLES.

Los únicos requisitos que establece el artículo 2378 del Código Civil para que el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido se tenga por terminado, son: 1o. Que se dé un aviso previo, con dos meses de anticipación. 2o. Que sea en forma indubitable. Llenándose esos requisitos, el aviso es válido y produce la terminación del contrato, aun cuando tal aviso se de a través de un mandatario legitimado por simple carta poder otorgada ante testigos, sin ratificación de firmas, pues para dar un aviso de esa naturaleza, no se necesita dicho requisito, porque es un asunto que no tiene cuantía, y para cumplir las exigencias del artículo 2378, no es necesario que se llene dicha formalidad. [9]

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. AVISO DE TERMINACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 3283 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TABASCO.

La letra y el espíritu del artículo 3283 del Código Civil del Estado de Tabasco, es que la voluntad de terminar el arrendamiento llegue al conocimiento seguro del arrendatario, y el arrendador satisface ese requisito, si hace saber de manera indubitable a aquel que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido; y el arrendatario se entera sin duda alguna de esa intención del arrendador, a raíz de la cédula notificadora dejada por el actuario, con motivo de las diligencias de jurisdicción voluntaria que para ese fin promueva el arrendador, conocimiento que se corrobora con la promoción que el mismo arrendatario haya presentado haciéndose sabedor de la existencia de lo actuado en vía de jurisdicción voluntaria, sin que obste la circunstancia de que se encuentre pendiente de resolver el recurso de alzada interpuesto por el arrendatario contra la interlocutoria que el Juez de la jurisdicción voluntaria haya pronunciado declarando improcedente la vía incidental de nulidad de actuaciones y al mismo tiempo que estuvo bien practicada la notificación que llevó a cabo el actuario en el procedimiento de que se ha hecho mérito, pues en la jurisdicción voluntaria no existe contienda ni rigen las formalidades del juicio contradictorio, como se desprende de los artículos 870, 873, y 877 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco. [10]

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACIÓN DEL, DADO A TRAVÉS DE LA AUTORIDAD JUDICIAL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

La notificación que se hace judicialmente al inquilino, acerca de que es deseo del arrendador terminar el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, no constituye un emplazamiento; por consiguiente, el oficial mayor notificador que practica aquella diligencia, no tiene obligación de observar los requisitos que para éste exige el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, entre los cuales está el de cerciorarse que en ese domicilio habita la persona buscada. Basta con que al llevar a cabo la susodicha notificación, se acaten las normas que rigen a aquellas que deben hacerse personalmente, y que se realice en el lugar que señala como domicilio legal el artículo 691 del citado ordenamiento. [11]

ARRENDAMIENTO. NO SOLO POR MEDIO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL O MEDIANTE NOTARIO PÚBLICO, SINO TAMBIÉN POR OTROS MEDIOS PUEDE DARSE EL AVISO INDUBITABLE EN LOS CONTRATOS DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS).

Es inexacto que el aviso de terminación del contrato de arrendamiento que se le dio al H. Ayuntamiento Constitucional por conducto de la secretaría de la autoridad administrativa dependiente de aquél, no haya sido realizado en términos del artículo 2452 del Código Civil para el Estado de Chiapas, por no haberse notificado al Presidente del Concejo Municipal o al Síndico Concejal, en razón de que si bien es cierto que el aviso de dar por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido puede hacerse por medio de una autoridad judicial o mediante la intervención de notario público, también lo es, que esos medios no son los únicos que pueden ser utilizados para dar ese aviso de manera indubitable como es el que se dio por conducto de la secretaría administrativa citada que dada la estrecha vinculación laboral entre ambos, es evidente que la comunicación le llegó y fue de su conocimiento; toda vez que lo importante de dar el aviso en comento es que se le haga saber al arrendatario la voluntad del

arrendador de hacer saber que es su deseo de dar por concluido el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos.
[12]

ARRENDAMIENTO. NO SOLO POR MEDIO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL O MEDIANTE NOTARIO PÚBLICO, SINO TAMBIÉN POR OTROS MEDIOS PUEDE DARSE EL AVISO INDUBITABLE EN LOS CONTRATOS DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS).

Es inexacto que el aviso de terminación del contrato de arrendamiento que se le dio al H. Ayuntamiento Constitucional por conducto de la secretaría de la autoridad administrativa dependiente de aquél, no haya sido realizado en términos del artículo 2452 del Código Civil para el Estado de Chiapas, por no haberse notificado al Presidente del Concejo Municipal o al Síndico Concejal, en razón de que si bien es cierto que el aviso de dar por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido puede hacerse por medio de una autoridad judicial o mediante la intervención de notario público, también lo es, que esos medios no son los únicos que pueden ser utilizados para dar ese aviso de manera indubitable como es el que se dio por conducto de la secretaría administrativa citada que dada la estrecha vinculación laboral entre ambos, es evidente que la comunicación le llegó y fue de su conocimiento; toda vez que lo importante de dar el aviso en comento es que se le haga saber al arrendatario la voluntad del arrendador de hacer saber que es su deseo de dar por concluido el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos.
[13]

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO. AL PRACTICARSE LA NOTIFICACIÓN PARA HACER SABER AL INQUILINO QUE HA CONCLUIDO EL CONTRATO, NO ES NECESARIO DEJAR CITATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Una recta interpretación del artículo 2411, fracción II, del Código Civil del Estado de Veracruz, permite concluir que el aviso de la voluntad del arrendador, de dar por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, debe efectuarse conforme a las reglas del artículo 76 del código adjetivo civil de la propia entidad federativa, esto es, sin necesidad de dejar citatorio al arrendatario, pues el término de "manera indubitable", se refiere propiamente al hecho de que el diligenciario se cerciore correctamente del domicilio del arrendatario a quien se va a notificar el aviso respectivo; de ahí que la precitada notificación no pueda considerarse que contenga un requerimiento, porque se trata de un simple aviso que no contiene imposición de algún deber procesal, de tal suerte que es ajustada a derecho la notificación directa, sin citatorio, en atención a que no se está en los supuestos del artículo 77 del ordenamiento legal citado en último término, que establece que en tratándose de requerimientos, al no encontrarse a la primera busca a la persona a quien deba hacerse, se le deba dejar aviso para que espere al siguiente día a hora determinada. [14]

Así entonces, consideramos que la frase “aviso indubitable” como condición para informar a un destinatario sobre la intención de dar por concluido un contrato de arrendamiento, es una formula legislativa abierta, que permite que se aviso pueda realizarse de múltiples formas, y por ende, por técnica legislativa no sería procedente proponer una forma expresa de realizar ese aviso, a través de las sindicaturas municipales, pues ello orillaría a que también se definan expresamente que sean a través de notario o de la promoción de diligencias de jurisdicción voluntaria.

Lo anterior, sobre todo tomando en consideración que el derecho debe interpretarse y aplicarse a la luz de los tiempos actuales, y precisamente para hacer ese aviso indubitable, las partes pueden valerse de toda forma de comunicación que sea susceptible de enviar o realizar un mensaje y además, que ese mensaje o aviso, quede registrado para poder demostrar, por cualquier forma, que el destinatario lo recibió.

Por lo anterior, consideramos que no hay razones de peso para incluir a las sindicaturas como encargadas de dar el aviso indubitable a que se refiere el artículo 1639 del Código Civil para el Estado de Michoacán.

Propuesta de reforma en algunos aspectos de los contratos de arrendamiento por tiempo determinado. Finalmente, en torno a la propuesta del congresista de que en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, el arrendador le baste notificar al inquilino, con treinta días de anticipación a la conclusión del contrato, para que el inquilino lo desocupe, y de no hacerlo, se dé aviso a la autoridad judicial para que le otorgue un plazo de tres días para el desalojo voluntario y de no hacerse, se realice un lanzamiento forzoso,

consideramos que la misma no es procedente debido a que se contrapone con disposiciones expresas del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán, que ya regulan la acción de desahucio dentro de los procedimientos sumarios.

Esto quiere decir que la acción civil para que el propietario de un inmueble logre el desalojo de un inquilino, ya está contemplada en uno de los procedimientos más expeditos contemplados en la legislación procesal de la materia.

En efecto, en los artículos 595 a 606 de la mencionada codificación procesal se contemplan las reglas generales de los juicios sumarios, mientras que, en los artículos 638 a 646 de esa misma codificación, se contemplan reglas procesales específicas para el juicio de desahucio.

Título Sexto
De los juicios sumarios

Capítulo I
Reglas generales

Artículo 595. Se tramitarán sumariamente:

I. Los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, transporte y hospedaje, siempre que consten por escrito;
(...)

Artículo 597. El juicio sumario se iniciará con el escrito de demanda en que se deberán cubrir los requisitos a que se refieren los artículos 301 y 302 de este Código.

Del escrito de demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres días para que produzca la contestación.

Artículo 598. Al demandado que se hubiere emplazado por edictos, si no comparece al juicio, se le harán las notificaciones subsecuentes por medio de lista.

Artículo 599. No son admisibles la reconvencción o la compensación sino cuando las acciones en que se funden estuvieren también sujetas a juicio sumario.

En caso de reconvencción, se correrá traslado al reconvenido en los términos del artículo 79 para que dentro de los tres días siguientes conteste lo que a sus intereses convenga.

En los juicios ejecutivos y de desahucio la excepción de pago sólo puede justificarse con prueba documental o de confesión.

Artículo 600. No procede conceder término supletorio ni extraordinario de prueba en los negocios a que se refiere el artículo 595 de este Código.
(...)

Artículo 603. Fuera del caso del artículo anterior, si en la contestación de la demanda se opusieren las excepciones de incompetencia, de falta de personalidad o de personería, se tramitará el incidente en la forma prevista por el artículo 606 de este Código.

Artículo 604. Una vez contestada la demanda o dada por contestada en los términos prevenidos en el presente Código, el Juez de oficio o a solicitud de cualquiera de las partes, señalará día y hora para la celebración de una audiencia de conciliación, observando lo dispuesto por el artículo 118 de este Código.

En caso de desacuerdo en la audiencia de conciliación, se abrirá el juicio a prueba por quince días, a solicitud de cualquiera de las partes o de oficio por el Juez.

Artículo 605. Concluido el término probatorio, o en su caso el del incidente de tachas, el Juez de oficio mandará poner los autos a la vista de las partes, por dos días comunes para alegar, y transcurrido el término hayan alegado o no, el Juez de oficio mandará citar para sentencia definitiva.

Artículo 606. Cualquier incidente que surgiera se tramitará sin suspender el procedimiento principal, oyendo al colitigante para que conteste la demanda dentro de veinticuatro horas, las pruebas se ofrecerán en los escritos que formen la litis incidental y se recibirán en el término de cinco días; los alegatos se presentarán en el plazo común de veinticuatro horas, transcurrido el cual y previa citación de oficio, el Juez o tribunal resolverá el incidente antes de dictar sentencia definitiva, salvo que la ley disponga otra cosa.

La interlocutoria que se dicte no admitirá recurso alguno.

(...)

Capítulo III Del juicio sumario de desahucio

Artículo 638. A la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento y tratándose de contratos por tiempo indefinido, se presentará además la constancia de haberse dado el aviso que previene el artículo 1639 del Código Civil.

Artículo 639. En el juicio de desahucio son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Artículo 640. Cuando la acción tenga por objeto únicamente obtener el pago de rentas insolutas, el juicio se dará por terminado si en cualquier tiempo y hasta antes de la citación para sentencia, el inquilino exhibe su importe o presenta los recibos de ellas, y el actor no los objeta de falsos.

En el primer caso, se condenará en costas al inquilino y en el segundo, cada parte soportará las que hubiere erogado.

Artículo 641. Si la sentencia declara procedente la acción, se condenará al demandado a desocupar el inmueble arrendado, bajo el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectúa en el término de tres días.

El lanzamiento se podrá suspender por sesenta días, si la finca está destinada a giro mercantil o industrial, o por noventa días, si sirve para habitación o fuere rústica, siempre que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas, acredite legalmente su solvencia, constituya depósito o preste fianza por el importe de las rentas correspondientes a dicho plazo.

Artículo 642. La caución en los juicios de desahucio, sólo comprenderá el importe de tres mensualidades de renta conforme al contrato exhibido con la demanda, más los gastos de restitución para el caso de que se revoque la sentencia.

Artículo 643. La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuera necesario.

Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si lo (sic) hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la comandancia de policía municipal del lugar o al local que esta designe, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

Artículo 644. Al ejecutarse el lanzamiento se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas. La designación de aquellos se hará conforme a la ley.

Artículo 645. *Para los efectos del emplazamiento y de la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del demandado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.*

Artículo 646. *Las providencias precautorias que se promuevan para asegurar el pago de rentas, se decretarán sin fianza.*

De todos los preceptos procesales transcritos advertimos que ya existe un procedimiento expedito a través del cual el arrendador o propietario puede recuperar su propiedad si no se le han hecho el pago de las rentas o incluso si es su deseo dar por terminado un contrato de arrendamiento de tiempo determinado.

Estas reglas procesales establecen tiempos más breves que el procedimiento ordinario, lo cual cubre la inquietud de que para estar condiciones de proteger la propiedad se requieren procedimientos expeditos que permitan al propietario de inmuebles recuperar el uso y disfrute de su patrimonio si el mismo se ve afectado por los inquilinos o poseedores.

En efecto, el procedimiento sumario civil en Michoacán está diseñado para que determinados derechos reales o personales, por la naturaleza de éstos y por la necesidad de que cualquier controversia se resuelva de manera pronta. Entre las figuras jurídicas que están comprendidas en los procedimientos sumarios se encuentra la de arrendamiento e incluso como se señaló, hay un capítulo especial para el juicio de desahucio. Entre las cuestiones que hacen más ágiles estos juicios, son: (1) reducción de plazos procesales en las etapas postulatoria (3 días para contestar demanda), probatoria (15 días comunes a las partes), de alegatos (2 días) y para emitir sentencia se citará de oficio a las partes; (2) prohibición de conceder término supletorio o extraordinario de pruebas; (3) las cuestiones incidentales no suspenden el procedimiento, contemplan plazos mucho más reducidos y las resoluciones interlocutoras que en ellos se pronuncien, no admiten recurso; y (4) en los juicios de desahucio existen otras reglas específicas que los hacen aún más expeditos, por ejemplo la prohibición de reconvencción y la ejecución de la sentencia de manera inmediata, en la que se concede al demandado perdidos o el plazo de 3 días para desalojar voluntariamente el inmueble, con apercibimiento que d eso hacerlo, se procederá a su lanzamiento forzoso.

Del análisis sistemático y armónico de los citados preceptos, que prevén el juicio sumario de desahucio, se advierte que se trata de un juicio ejecutivo especial que implica que la controversia entre propietario e inquilino se resuelva de forma pronta y expedita, pero respetando los derechos del debido proceso. De lo dicho también se observa que este proceso sumario de desahucio está limitado a decidir sobre la procedencia del desalojo, e incluso si el mismo versa sobre el pago desalojo rentas vencidas, si éstas se cubren, el mismo queda sin materia

De todo lo anterior, podemos concluir que el juicio tiene una finalidad preponderante ejecutiva consistente en la desocupación del inmueble arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas, siempre respetando las garantías de audiencia y debido proceso consagrados en el artículo 14 de las Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 8 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos, asegurando que se respeten las etapas postulatoria, probatoria y de alegatos, para que el inquilino pueda ser escuchado y en su caso vencido en juicio previo a llevar a cabo la diligencia de lanzamiento, que es el acto privativo, la que se decretará en la sentencia que se dicta después de emplazar al afectado a juicio y dársele la oportunidad de oponer las excepciones que la propia ley señala, de justificar estar al corriente en el pago de las rentas, de ofrecer pruebas y alegar.

Este proceso sumario es un mecanismo procesal razonable que garantiza los derechos de las personas involucradas en la controversia, pues no debe pasarse por alto que las personas inquilinas o los arrendatarios, tienen derecho a la posesión y que el desalojo del lugar que rentan, constituyen una restricción a ese derecho, o como se mencionó, un acto privativo, que conforme a la citada normativa constitucional y convencional, orilla a que previo a ser privado de ese derecho, sea escuchado y vencido en juicio, seguido bajo las formalidades esenciales del procedimiento y el debido proceso. Y si bien, el dueño o arrendador tiene un derecho a la propiedad, éste no puede estar en un plano de superioridad abstracta, sino en condiciones de

igualdad y, en tal sentido, si el propietario considera afectados sus derechos patrimoniales, ya sea porque un inquilino no cubra sus rentas o como se menciona en la propuesta legislativa que nos ocupa, si es un arrendamiento por tiempo determinado y sin prórroga, tiene la facultad de acudir a juicio y en éste, permitir a la contraparte, a quien eventualmente se privará de su derecho de posición se le dé la oportunidad de contestar la demanda, ofrecer pruebas y alegar.

Ahora, el legislador hace una propuesta de adicionar un párrafo en el que contempla un proceso aun con tiempos más reducidos para lograr ese objetivo, pues al efecto propone que el artículo 1645 quede redactado de la siguiente manera:

Artículo 1645. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1639 y 1640.

En el supuesto de ser un arrendamiento por tiempo determinado, si no se hubiese señalado prórroga, bastará con la notificación realizada por el arrendador con treinta días de anticipación previo al término del arrendamiento para que el Arrendatario lleve a cabo la desocupación, en caso contrario se dará aviso al Juez Civil que corresponda para que le corra término de tres días para que desocupe voluntariamente, y de no ser así, se lleve a cabo la diligencia correspondiente de desalojo.

Por las relatadas consideraciones, aunque se vislumbra como constitucionalmente válida la pretensión del congresista proponente y pudiera considerarse que la medida es idónea para lograr que los propietarios de inmuebles recuperen el uso y disfrute de su propiedad cuando un arrendamiento de tiempo determinado concluya y no se haya concedido prórroga, lo cierto es que no cubre los principios de necesidad y proporcionalidad.

Se considera que no cumple el estándar de necesidad, ya que como se puso de manifiesto, existen otras medidas legislativas que buscan el mismo fin, y concilian los derechos de las partes involucradas, en un marco normativo respetuoso del debido proceso. En efecto, de la propuesta de reforma advertimos que ésta no contempla los derechos de ser oído o de ofrecer pruebas, y su fórmula está redactada como una actuación judicial ejecutiva o dicho en otras palabras, propias de la ejecución de una sentencia, entendida ésta última como el acto de autoridad judicial firme en que se hace constar que las partes contendientes fueron oídas en juicio y que una de ellas resultó vencida, y solo a partir de la obtención de una sentencia ejecutoriada es que puede procederse en la forma y términos que propone el congresista.

Con base a lo expresado y con fundamento en los artículos 52 fracción I, 62, fracción XIX, 64, 85, 243, 244 y 245 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, los diputados integrantes de la Comisión de Justicia, nos permitimos presentar al Pleno de esta Legislatura, el siguiente proyecto de

DECRETO

Único. Se reforma el artículo 1639 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue

Artículo 1639. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con un mes de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

TRANSITORIOS

Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán, marzo de 2026 dos mil veintiséis.

Comisión de Justicia: Dip. Anabet Franco Carrizales, **Presidenta;** Dip. David Martínez Gowman, **Integrante;** Dip. Vicente Gómez Núñez, **Integrante;** Dip. Giuliana Bugarini Torres, **Integrante;** Dip. Marco Polo Aguirre Chávez, **Integrante.**

[1] Estos preceptos guardan identidad sustancial con sus correlativos 7.19 y 7.43 del Código Civil del Estado de México, que fueron los que se analizaron en la contradicción de tesis ya mencionada y por ende permiten que la interpretación judicial realizada en dicha contradicción sea perfectamente aplicable a la legislación de esta entidad federativa. Los citados artículos 7.19 y 7.43 del Código Civil del Estado de México en vigor, son del tenor literal siguiente:

"Artículo 7.19. Cuando el acto jurídico es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurre otra causa que lo invalide."

"Artículo 7.43. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presuman o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

[2] Contradicción de tesis 121/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Cuarto, ambos en Materia Civil del Segundo Circuito. 1o. de julio de 2009. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: José Álvaro Vargas Ornelas. Tesis de jurisprudencia 83/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiséis de agosto de dos mil nueve.

[3] Sexta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen: XXXV, Cuarta Parte. Página: 38. Amparo directo 926/59. 9 de mayo de 1960. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

[4] Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen XXVIII, página 100. Amparo directo 2514/59. 21 de octubre de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas. Volumen XXIV, ap.gina 80. Amparo directo 2603/58. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada. Amparo directo 3657/58. 29 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Gabriel García Rojas. Ponente: Manuel Rivera Silva.

[5] Sexta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen: LXXXIV, Cuarta Parte. Página: 38. Amparo directo 2493/62. 18 de junio de 1964. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

[6] Registro digital: 185258. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.370 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Enero de 2003, página 1727. Tipo: Aislada. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 11303/2002. Martha Cecilia Parra Visoso. 30 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

[7] Registro digital: 2024563. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Undécima Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.14o.C.39 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Mayo de 2022, Tomo V, página 4586. Tipo: Aislada. Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 8/2021. Ricardo Ariel Palomino. 16 de abril de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Vidal Óscar Martínez Mendoza, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Édgar Escobar Ríos.

[8] Registro digital: 2020360. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: I.15o.C.35 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 69, Agosto de 2019, Tomo IV, página 4518. Tipo: Aislada. Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 332/2019. Gustavo Ibarra Peregrina y otra. 30 de abril de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Hugo Alfonso Carreón Muñoz.

[9] Registro digital: 269572. Instancia: Tercera Sala. Sexta Época. Materia(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CXXI, Cuarta Parte, página 32. Tipo: Aislada. Amparo directo 8159/63. José Sabre Marroquín. 5 de julio de 1967. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

[10] Registro digital: 255070. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Séptima Época. Materia(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 56, Sexta Parte, página 22. Tipo: Aislada. Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. Amparo directo 26/72. Humberto Payró Sastré. 7 de agosto de 1973. Unanimidad de votos. Ponente: Vicente Aguinaco Alemán.

[11] Registro digital: 218085. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo X, Octubre de 1992, página 279. Tipo: Aislada. Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. Amparo directo 451/89. Guadalupe Sánchez viuda de Villalvazo. 29 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José de Jesús Vega Godívez. Amparo directo 131/92. Francisco Castillo Mejía. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Alfredo Lpez Cruz.

[12] Registro digital: 209233. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Tesis: XX.412 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV, Febrero de 1995, página 129. Tipo: Aislada. Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Amparo directo 561/94. H. Concejo Municipal de Arriaga, Chiapas. 22 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

[13] Registro digital: 209233. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Tesis: XX.412 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV, Febrero de 1995, página 129. Tipo: Aislada. Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Amparo directo 561/94. H. Concejo Municipal de Arriaga, Chiapas. 22 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

[14] Registro digital: 190219. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: VII.2o.C.68 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Marzo de 2001, página 1719. Tipo: Aislada. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito. Amparo directo 708/2000. Miguel Ángel Aguilar Aguilar. 19 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Galindo Arizmendi. Secretaria: Bertha Alicia Suárez Barreto.