

Registro: 2016442

Localización: 10a. Época, T.C.C., Gaceta del S.J.F., Libro 52, Marzo de 2018, Tomo IV, p. 3325, [A], Civil, Número de tesis: I.11o.C.94 C (10a.)

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES HABITACIONALES. EL SIGNIFICADO DE LA FRASE "HASTA POR UN AÑO MÁS" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO TIENE EL ALCANCE PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA SOLICITAR UNA SEGUNDA PRÓRROGA O MÁS DEL CONTRATO, PUES NO EXISTE FUNDAMENTO PARA QUE PROCEDA. El artículo citado, vigente a partir de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de enero de dos mil tres, prevé: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.". Así, cuando las partes no hayan pactado lo contrario, es decir, cuando no exista prohibición expresa a la prórroga del contrato, el arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de las rentas puede solicitar la prórroga del arrendamiento hasta por un año más (como límite temporal); sin embargo, una vez solicitada y autorizada por la autoridad judicial al haber justificado el arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas, ya no es factible que éste pueda nuevamente solicitar una segunda prórroga por otro año más, en tanto que el precepto legal invocado, al establecer que la prórroga del referido contrato será procedente a voluntad del arrendatario "hasta por un año más", emplea la palabra "hasta" seguida del plazo de "un año más", lo que evidentemente denota que esta expresión del legislador se utilizó para dar un significado temporal de que la prórroga tenía un "término o fin", de manera que esta expresión es utilizada en el enunciado en función del límite de tiempo del derecho fijado para la prórroga y que como máximo tiene el inquilino. Por tanto, si la continuación del arrendamiento se limita a un año más de vigencia, no existe fundamento para que proceda otorgar una segunda prórroga.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 89/2017. Abraham Medina Delgadillo. 28 de abril de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Irma Rodríguez Franco. Secretario: Audel Bastidas Iribe.

Esta tesis se publicó el viernes 16 de marzo de 2018 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación.