

Registro: 2017605

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 57, Agosto de 2018; Tomo III; Pág. 2609, Número de tesis: I.12o.C.58 C (10a.)

AVISO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. NO ES OBLIGATORIO BAJO LA LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, AUNQUE SE HAYA RENUNCIADO A SU APLICACIÓN POR ACUERDO DE VOLUNTADES. Del contenido literal de los artículos 6, 7, 8 y 13 del Código Civil para el Distrito Federal (aplicable en la Ciudad de México), así como 1.1, 1.3, 1.11 y 1.12 del Código Civil del Estado de México, se concluye que las partes de un contrato de arrendamiento celebrado fuera del Estado de México, sobre un bien inmueble que se ubica en dicha demarcación territorial, no pueden optar por el régimen de aplicación de una ley sustantiva que es aplicable en el Estado de México respecto de los actos jurídicos que llevan a cabo; no obstante, pueden someterse a la jurisdicción de tribunales diversos a los de esa entidad federativa para resolver las controversias que se susciten con motivo de ese contrato. Lo anterior porque el artículo 121 constitucional prevé que tanto las leyes como el derecho creado por cada entidad federativa deben aplicarse y producir sus efectos en la propia entidad. La fracción II de dicho artículo recoge el principio estatutario *lex rei sitae*, conforme al cual los bienes muebles e inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación; sin embargo, esta restricción constitucional no constituye obstáculo alguno para que de conformidad con la fracción III del citado precepto se prorrogue la jurisdicción en cuanto a conflictos que involucren bienes inmuebles, siempre y cuando el Juez del conocimiento aplique la ley sustantiva del Estado en que se ubique el predio o la finca de que se trate, porque la prórroga sólo opera respecto de la jurisdicción mas no respecto de la ley. De esta manera la integridad territorial de un Estado queda protegida mediante la aplicación de sus propias leyes con independencia de que la controversia pueda ser juzgada en otro Estado, porque el Pacto Federal no sólo garantiza la autonomía de las entidades federativas, sino que también procura la cooperación entre ellas en beneficio de la población. Luego, si las partes estipularon su sometimiento a las leyes y tribunales de otra entidad federativa y su renuncia a cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder por sus domicilios, se debe considerar válida la cláusula sólo respecto del sometimiento a dirimir la controversia en una jurisdicción distinta de la correspondiente, pero nula respecto de la renuncia a la aplicación de las leyes sustantivas aplicables. En ese contexto, debe advertirse que del artículo 7.717 del Código Civil del Estado de México deriva que el legislador de esta entidad federativa previó la obligación de que las partes fijen el plazo de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y precisó la consecuencia de tal ausencia, pues fijó cuál debía ser éste en caso de que las partes omitan establecer el plazo de duración en el contrato; sin embargo, no previó la obligación de dar aviso de terminación en caso de que el contrato se haya otorgado por tiempo indeterminado y, por ello, el derecho de la contraparte de conocer ese aviso de terminación. Por tanto, es inexacto que deba darse el aviso de terminación dado el acuerdo de voluntad de las partes en el sentido de renunciar a esa legislación, que debe considerarse nulo.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 785/2017. Elorreta, S.A. de C.V. 3 de mayo de 2018. Mayoría de votos. Disidente y Ponente: Gonzalo Arredondo Jiménez. Encargado del engrose: Neófito López Ramos. Secretario: Víctor Miguel Bautista Carbajal.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de agosto de 2018 a las 10:25 horas en el Semanario Judicial de la Federación.