

Registro: 2017199

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 55, Junio de 2018; Tomo IV; Pág. 2837, Número de tesis: I.3o.C.316 C (10a.)

ACCIÓN DE RETRACTO. EL AVISO QUE DEBE DAR EL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO DE SU VOLUNTAD DE VENDER EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, EN PRINCIPIO DEBE SER POR ESCRITO PARA ACREDITAR QUE SE DIO DE MANERA FEHACIENTE (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). El artículo 2448 J, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, establece el procedimiento a seguir en los casos en que el propietario de un bien inmueble arrendado decida enajenarlo, pues debe otorgar el derecho de preferencia al arrendatario, debiendo demostrar, entre diversas cuestiones, que dio aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble arrendado, precisándole con toda claridad el precio, los términos, las condiciones y las modalidades de la compraventa. Ahora bien, si la fracción I del artículo citado, no señala que el aviso deba darse por escrito, sí dispone que debe demostrarse que se dio fehacientemente. Por su parte, la fracción III del propio numeral establece que en caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso, aquí sí por escrito al arrendatario. De lo anterior se concluye que el aviso fehaciente del que trata la fracción I del artículo 2448 J referido, debe darse, en principio, por escrito, pues es la forma en que fidedignamente puede constatarse que se realizó, pero nada impide que sea por otro medio, ya que recae en el propietario la carga de la prueba de acreditar que dio aviso fehaciente al arrendatario, esto es, que no haya duda alguna de que el arrendatario tuvo conocimiento de la celebración de la compraventa.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 549/2017. 6 de septiembre de 2017. Mayoría de votos. Disidente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: María Alejandra Suárez Morales.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de junio de 2018 a las 10:28 horas en el Semanario Judicial de la Federación.