

Registro: 2018829

Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 61, Diciembre de 2018; Tomo I; Pág. 411, Número de tesis: 1a. CCCVII/2018 (10a.)

SUBARRENDAMIENTO. EL ARRENDADOR TIENE EL DERECHO DE EXIGIR AL ARRENDATARIO LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE AL TÉRMINO DEL CONTRATO ORIGINAL, SIN TENER QUE EXIGIR DEL SUBARRENDATARIO LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN, PESE A LA AUTORIZACIÓN GENERAL PARA CELEBRAR AQUÉL ESTABLECIDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO).

Los vínculos jurídicos establecidos con el subarrendamiento dependen del tipo de autorización que el arrendador original confiera a su arrendatario para subarrendar; en ese sentido, la doctrina ha establecido que cuando el arrendador otorga una "autorización general para subarrendar" en el contrato de arrendamiento, éste y el de subarriendo que llegare a celebrarse serán dos pactos independientes, y no se establecerá vínculo jurídico alguno entre el arrendador y el subarrendatario, pues en el subarriendo, aquél en rigor es un tercero extraño a la relación jurídica, y el arrendamiento original subsiste con absoluta independencia del subarriendo; así, los derechos y las obligaciones de cada contrato operan en forma autónoma. Ahora bien, de conformidad con el artículo 2374 del Código Civil del Estado de Querétaro, el arrendador tiene derecho de exigir del arrendatario la desocupación y entrega del inmueble al término del contrato original, sin tener que exigir del subarrendatario la devolución del bien, pese a la existencia de un subarrendamiento celebrado con el consentimiento del arrendador, conferido mediante autorización general establecida en el propio contrato de arrendamiento. Además, en el subarrendamiento constituido por virtud de autorización general del arrendador, el subarrendatario en realidad posee el inmueble a nombre del arrendatario-subarrendador y las obligaciones de éste frente al arrendador original se mantienen vigentes, de forma que ante la terminación del contrato por rescisión o por cualquier otra causa, el subarrendatario está sujeto a la obligación del arrendatario-subarrendador, y debe devolver la cosa a éste para que la pueda restituir al arrendador, porque le vincula la conclusión del pacto de arrendamiento primigenio en forma natural, ya que el subarriendo tiene su límite en aquél, aun cuando conserve las acciones que pudiere tener frente al arrendatario-subarrendador, para hacer valer obligaciones económicas derivadas o inherentes al subarrendamiento.

Amparo directo 38/2017. Freb, S.A. de C.V. 11 de abril de 2018. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretaria: Laura Patricia Román Silva.

Esta tesis se publicó el viernes 07 de diciembre de 2018 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación.