



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96
QUEJOSA: ROSA MARIA GUTIERREZ PANDO.

MINISTRA PONENTE: OLGA SANCHEZ CORDERO DE GARCIA VILLEGAS.
SECRETARIA: NORMA LUCIA PINA HERNANDEZ.

México, Distrito Federal.- Acuerdo del Tribunal Pleno de
Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al día -
CATORCE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

VISTOS: Y

RESULTANDO:

PRIMERO.- Por escrito presentado el día catorce de
noviembre de mil novecientos noventa y cinco, ante la Cuarta Sala
de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal,
Almudena Pidal Gutiérrez en su carácter de apoderada de Rosa María
Gutiérrez Pando solicitó el amparo y protección de la Justicia
Federal, en contra de las autoridades y por los actos que a
continuación se especifican:

"AUTORIDADES RESPONSABLES. 1.- El Congreso de la Unión de
los Estados Unidos Mexicanos. - - - - 2.- El Presidente
de los Estados Unidos Mexicanos. - - - - 3.- El
Secretario de Gobernación. - - - - 4.- La Cuarta Sala
Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CORTES DE JUSTICIA
LA NACION
IL. DE ACUERDOS.

Federal. V.- ACTOS RECLAMADOS.- 1.- La aprobación del decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, por el cual se modifican los artículos transitorios del decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, que reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. 2.- La promulgación del decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, mencionado anteriormente. 3.- La publicación del mencionado decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres. 4.- La sentencia definitiva de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicada en el Boletín Judicial el dieciocho del mismo mes y año, pronunciada por la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en los autos del toca civil número 3129/95, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por mi representada Rosa María Gutiérrez Pando en contra de la sentencia definitiva, dictada por la Juez Trigésimo Séptimo del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal, en la controversia de arrendamiento inmobiliario número 321/95, promovido por Alvarez Suárez Benito su sucesión, en contra de Rosa María Gutiérrez Pando."

SEGUNDO.- La parte quejosa señaló como garantías individuales violadas las consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, señaló como tercero perjudicado a la Sucesión de Benito Alvarez Suárez, quien fue



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

71

damamente emplazada a juicio y manifestó como conceptos de violación los siguientes:

"1.- El decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, por el cual se modifican los artículos transitorios del decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, que reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es violatorio de lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues dicho decreto establece la aplicación retroactiva de los artículos reformados, a los efectos jurídicos derivados de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la existencia de dicho decreto. . . . En efecto, el Congreso de la Unión al elaborar y aprobar el decreto que constituye el acto reclamado, violó uno de los principios fundamentales de nuestro sistema jurídico consistente en la no retroactividad de la ley, consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues en dicho decreto se establece que:

- PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998 salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, únicamente cuando se trate de inmuebles que: II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que sean para uso distinto del habitacional. Del

decreto antes transcrito claramente se observa su inconstitucionalidad al imponer el mismo que los actos jurídicos se puedan regir por leyes que hayan entrado en vigor con posterioridad al momento en que tuvieron verificativo dichos actos jurídicos, lo cual es contrario a nuestra Carta Magna. - - - - Así pues, el decreto modificatorio materia del presente juicio de garantías establece que, el decreto del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, debe aplicarse a los efectos jurídicos derivados de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a dicho decreto, lo cual es antijurídico. - - - - Considero necesario destacar que el hecho de aplicar una ley a los efectos jurídicos derivados de un acto celebrado con anterioridad a dicha ley, equivaldría a aplicar dicha ley en forma retroactiva al acto jurídico. - - - - En apoyo a lo anterior, a continuación transcribo la siguiente jurisprudencia: "762 CONTRATOS, INTERPRETACION DE LOS.- . . . Se transcribe." - - - - Ahora bien, sus señorías deben tomar en cuenta que, dentro de los efectos jurídicos que se derivaba de la celebración de un contrato de arrendamiento, se incluyen todos los derechos que otorga el Código Civil para el Distrito Federal en favor del arrendatario, pues al celebrar un contrato de arrendamiento, muchos de los efectos jurídicos se entienden implícitos en el contrato de arrendamiento, incluso en ocasiones en contra de la voluntad de las partes, pues estos efectos se derivan de la propia ley vigente. - - - - Resulta evidente que el decreto que se impugna, es violatorio de lo establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

74
75CORTES DE
A NACION.
DE ACUERDOS

Unidos Mexicanos, pues el mismo ordena la aplicación de los artículos reformados a los efectos jurídicos derivados de un contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigor del decreto, lo cual equivale a aplicar una norma jurídica reactivamente, pues se está aplicando la norma a los efectos jurídicos de un acto realizado con anterioridad a la misma. . . . Considero necesario destacar a este Tribunal que en virtud de la violación constitucional cometida al dictar el decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, causa graves perjuicios a mi representada, pues dicha decreto pretende de manera inconstitucional modificar los efectos jurídicos derivados del contrato de arrendamiento que celebró mi representada con la hoy tercero perjudicada, y por virtud de dichos efectos jurídicos se concede determinados derechos a mi representada, los cuales dejarían de aplicar, si se aceptara el decreto en cuestión. . . . De acuerdo con nuestra Carta Magna, por ningún motivo puede dejársele de aplicar a mi representada las disposiciones del Código Civil que regían al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, ya que esto sería una clara violación a sus garantías individuales. . . . De acuerdo a todo lo anterior, resulta claro que el Congreso de la Unión, al aprobar el decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, al promulgar dicho decreto, y el Secretario de Gobernación al publicar el mencionado decreto, violaron en perjuicio de mi representada lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. .

2.- Por otra parte, la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia al dictar la sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, independientemente a la violación al artículo 14 constitucional y a la jurisprudencia antes transcrita, viola lo dispuesto en los artículos 5o y 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, vigentes a la fecha de la firma del contrato, es decir, vigentes al primero de enero de mil novecientos noventa y tres, al dejarlos de aplicar de manera inconstitucional. - - - - En efecto, la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia equivocadamente consideró en su resolución que el agravio hecho a mi representada, consistente en manifestar la improcedencia de la aplicación del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal reformado, al presente juicio, era improcedente manifestando que: - - - - "I.- El primer agravio es infundado, . . . se transcribe". - - - - Del considerando antes transcrito se confirma la inconstitucionalidad de la aplicación del decreto del veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, y en consecuencia la violación a los artículos 5 y 2478 del Código Civil vigentes al primero de enero de mil novecientos noventa y tres fecha en la que se celebró el contrato de arrendamiento, ya que la autoridad responsable se limita a decir que, la cuestión de inconstitucionalidad de una ley, sólo puede pronunciarse por los Tribunales de la Federación, sin embargo, eso no le da el fundamento de derecho ni la facultad a dictar una resolución que a todas luces es inconstitucional por violar garantías individuales además de violar preceptos establecidos en la ley. - - - -



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

Ahora bien, los artículos primero y segundo del Decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres que modificó los artículos transitorios del decreto que reformó el Código Civil para el Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado el veintuno de julio de mil novecientos noventa y tres, establecen:

"PRIMERO. se transcribe". "SEGUNDO. se transcribe". "II. se transcribe".

. . . Ahora bien, resulta claro que la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no está interpretando adecuadamente los artículos transitorios, pues los preceptos antes transcritos únicamente resultan aplicables a la materia procedimental, pero nunca a la materia sustantiva, como equivocadamente lo interpreta la autoridad responsable, pues si se aplicaran las reformas sustantivas a los efectos jurídicos derivados de un contrato celebrado con anterioridad a dicho decreto, se estaría violando el principio de la no retroactividad de la ley, contenido en el artículo 5o del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 14 constitucional. Cabe aclarar que el artículo 2478 del Código Civil por ningún motivo puede considerarse como una norma procedimental como lo hace el a quo, ya que es un hecho que estamos en presencia de una norma sustantiva contenida en el Código Civil. Ahora bien, la sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, es violatoria de lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil, vigente al primero de enero de mil novecientos noventa y cinco, pues de acuerdo a lo ordenado

por dicho artículo, no se puede ordenar la desocupación del inmueble, sino hasta que hubiesen transcurrido dos meses a partir de la fecha en que se hubiese hecho la notificación de la voluntad de dar por terminado el arrendamiento. . . .

- - Considero necesario destacar a este Tribunal, que lo preceptos antes transcritos no resultan aplicables, en virtud de que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente juicio fue celebrado con fecha primero de enero de mil novecientos noventa y tres, fecha en la que aún se encontraba vigente el precepto 2478 que concedía el términos de dos meses para desocupar el inmueble arrendado, contados a partir de la notificación.

- - - - Ahora bien, si bien es cierto que la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento fue posterior a la reforma del mencionado artículo 2478 del Código Civil, también es cierto que dicha reforma no es aplicable al presente caso, pues el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes fue celebrado con anterioridad a dichas reformas, y por ende dicha reforma no puede ser aplicable a los efectos jurídicos derivados de un contrato celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma al artículo 2478 del Código Civil.

Considero necesario destacar que el hecho de aplicar al presente caso el artículo 2478 del Código Civil reformado, equivale a aplicar una norma jurídica retroactivamente, pues se está aplicando la norma a los efectos jurídicos de un acto realizado con anterioridad a la misma. De acuerdo a lo anterior, es claro que en el presente caso resulta aplicable el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, vigente al momento de la celebración del



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

7/6
74

contrato, es decir, vigente al primero de enero de mil novecientos noventa y tres. En virtud de lo anterior, resulta evidente que la sentencia de fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco viola, en perjuicio de mi representada, el mencionado artículo 2478 del Código Civil vigente al momento de la celebración del contrato, pues éste concede a mi representada el término de dos meses para desocupar el inmueble objeto de arrendamiento. Así pues, de acuerdo a lo antes expuesto, solicito a este Tribunal que conceda el amparo y protección de la Justicia Federal en contra de la sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco; y ordene a la autoridad responsable que en su lugar dicte otra sentencia en la que se declare que la acción intentada por la parte actora resulta improcedente, en virtud de que al momento en que se presentó la demanda no se respetó el término de dos meses que le concede la ley a mi representada para que la parte contraria pudiera demandar la desocupación. 3.- Por otro lado, la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia, al dictar la sentencia definitiva de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, también violó lo dispuesto por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues dicha sentencia definitiva no es congruente con las pretensiones reclamadas por mi representada. En efecto, mi representada, en el escrito de la demanda hizo valer reconvencción, en la que reclamaba, entre otras cosas, la declaración de nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como

documento base de la acción. - - - - - La acción de nulidad hecha valer por mi representada no fue estudiada por el juez de primera instancia, motivo por el cual mi representada promovió recurso de apelación ante el superior jerárquico, ante quien se manifestó que no se había estudiado la acción consistente en la demanda de nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, la cual consiste en una pena convencional. - - - - - Ahora bien, la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tampoco estudia correctamente respecto de la procedencia de la acción de nulidad intentada por mi representada, ya que realiza una interpretación equivocada del artículo 1844, lo que la llevó a aplicarlo erróneamente. - - - - - Así pues, de la simple lectura de la sentencia impugnada, se observa la gran contradicción en los considerandos de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar, por un lado, la procedencia de la nulidad de la cláusula quinta y por el otro aplica un precepto que no es aplicable al presente caso, por no ser la hipótesis prevista como es el caso del artículo 1844 que no es aplicable. El error de la responsable, se observa al decir: - - - - - "III.- . . . se transcribe". - - - - - Considero necesario destacar a este Tribunal Colegiado que, el artículo 1844, que cita la autoridad responsable, no es aplicable, pues en el presente caso nos encontramos en presencia de una cláusula penal que va en contra de lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, lo cual es una norma prohibitiva que claramente ordena que la cláusula penal no podrá exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

74
11

principal, así pues, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 80 del Código Civil para el Distrito Federal, dicha cláusula es nula de pleno derecho. . . . El artículo 80 del Código Civil a la letra dice: "Artículo 80.- . . . se transcribe". . . . Así pues, resulta claro que la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia, debió declarar la procedencia de la acción de nulidad de la cláusula quinta, pues ésta es contraria a una norma prohibitiva, así como de la excepción derivada de dicha cláusula, en términos del precepto antes invocado. . . .

- No obstante lo anterior, arbitrariamente la autoridad responsable deja de aplicar el artículo 8 y aplica en su lugar el artículo 1844 que por ningún motivo es aplicable al presente caso, pues dicho precepto no se refiere a penas convencionales, nulas, sino a cuando la obligación ha sido cumplida en parte, cabe aclarar que en el presente caso, la quejosa ha cumplido completamente con sus obligaciones. . .

- La responsable debió modificar lo pactado en una cláusula, no obstante lo que procede conforme a derecho es determinar la procedencia de la excepción así como de la acción reconvencionista, aclarando que dicha acción ni siquiera fue analizada en la resolución que se impugna, es decir el a quo debió resolver si la cláusula era nula o no, pero no modificar dicha cláusula para que la misma quedara apegada a derecho. . . . Como se puede apreciar, el citado artículo 8 del Código Civil, resulta totalmente aplicable al presente caso, pues el mencionado artículo 1843 es una norma prohibitiva, pues prohíbe expresamente que las cláusulas penales rebasen en valor o en cuantía a la obligación principal. . . . Lo anterior resulta

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CORTE DE
NACION,
DE ACUERDO

aplicable al presente caso, en virtud de que la pena convencional estipulada en la cláusula quinta del multicitado contrato, es mucho muy superior a la obligación principal, consistente en el pago de la renta mensual. - -

- - - En efecto, la pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente juicio, es de [REDACTED]

[REDACTED] diarios, lo que asciende a la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] Ahora bien, el monto de la renta que paga mensualmente mi poderdante asciende a la cantidad de [REDACTED]

de lo anterior se puede observar que la pena convencional estipulada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento exhibido por la actora como documento base de la acción es superior en un 30% a la obligación principal, resultando con ello la nulidad de la citada cláusula, pero nunca modificarla para que quedara conforme a lo preceptuado en el artículo 1843 del Código Civil, como lo realizó la autoridad responsable. - - - Así pues, es claro que la autoridad responsable violó, en perjuicio de mi representada, lo establecido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. al dejar de resolver respecto de la acción reconvencionista de nulidad ejercitada en contra de la multicitada cláusula quinta del contrato de arrendamiento en cuestión. - - -

De acuerdo a lo anterior, si tomamos en cuenta que el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los jueces deberán dictar sus sentencias resolviendo todos los puntos controvertidos.



AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN: 1219/96

78

es claro que la autoridad responsable, al dictar una sentencia en la que no se resuelve respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, violó lo dispuesto en el mencionado artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. - - - - En virtud de lo antes expuesto, es claro que de conformidad a lo establecido por los artículos 8, 1843, del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente declarar la nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, por lo que solicitó a sus señorías concedan el amparo y protección de la Justicia Federal y ordenen a la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia que revoque la sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, y en su lugar dicten una nueva sentencia en la que se declare procedente la demanda de nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento hecha valer por mi representada, en sus escrito de reconvención, y en consecuencia se absuelva a mi representada de pagar cantidad alguna por concepto de pena convencional. - - - - 4.- Finalmente la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia, al dictar la sentencia definitiva de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, también violó lo dispuesto por los artículos 8 y 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, pues la cláusula quinta del mencionado contrato se debió declarar nula. - - - - En efecto, la cláusula quinta del mencionado contrato de arrendamiento se debió declarar nula de pleno derecho, pues, como lo argumenté anteriormente, esta cláusula es contraria a lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil, el cual establece



MINISTERIO DE
JUSTICIA
FEDERAL

que las penas convencionales no podrán exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal. - - - - - Ahora bien, como lo mencione anteriormente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 8 del mismo ordenamiento legal, los actos ejecutados en contra de una norma prohibitiva serán nulos. - - - - - Es claro que el artículo 8 del Código Civil para el Distrito Federal es aplicable al presente caso, pues como se puede apreciar, el artículo 1843 es una norma prohibitiva, pues ésta prohíbe expresamente que las penas convencionales rebasen en valor o en cuantía a la obligación principal, precepto que no admite distinción ni excepción alguna como absurdamente hace la responsable. - - - - - En virtud de lo antes expuesto, es claro que de conformidad a lo establecido por los artículos 8, 1843, del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente declarar la nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, por lo que solicito a sus señorías concedan el amparo y protección de la Justicia Federal y ordenen a la autoridad responsable a dictar una nueva sentencia en la que revoquen la sentencia de fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, y en su lugar dicten una nueva sentencia en la que se declare procedente la demanda de nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento hecha valer por mi representada, en su escrito de reconvención, y en consecuencia se absuelva a mi representada de pagar cantidad alguna por concepto de pena convencional. - - - - - Por todo lo anterior, resulta claro que el acto reclamado es violatorio de las garantías constitucionales de los artículos 14 y 16 constitucionales, por haberse aplicado



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

una ley en forma retroactiva, no haberse pronunciado conforme a la ley y no encontrarse debidamente fundada y motivada, además de que la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal hace una incorrecta aplicación de diversos preceptos legales, atento a lo manifestado anteriormente y deja de aplicar una serie de preceptos legales de fondo al caso concreto, así como principios generales de derecho, sobre todo en lo concerniente a la aplicación de una ley en forma retroactiva; la no resolución respecto de todos los puntos controvertidos materia de juicio, así como una deficiente aplicación de las normas del Código Civil en materia de nulidad de una cláusula."

TERCERO.- La Magistrada Presidenta del Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, por auto de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, admitió la demanda de que se trata únicamente contra el acto de la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, consistente en la sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco dictada en el expediente número 3129/95, no así por los demás actos y autoridades señaladas como responsables. Dicha demanda quedó registrada bajo el número 7079/95, y previos los trámites legales, el Tribunal Colegiado mencionado pronunció sentencia el día treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, la cual concluyó con el siguiente punto resolutivo:

"UNICO.- La Justicia de la Unión no ampara ni protege a Rosa María Gutiérrez Pando, contra el acto que reclama de

la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acto que se hizo consistir en la sentencia definitiva de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, pronunciada en el toca de apelación número 3129/95."

Las consideraciones en que se sustentó el fallo de mérito son las siguientes:

"QUINTO.- Resultan infundados los conceptos de violación hechos valer, de conformidad con los siguientes razonamientos: - - - - Dada la estrecha relación que guardan entre sí los dos primeros conceptos de esgrimidos, se analizan conjuntamente. - - -

peticionaria de amparo sostiene que el decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, por el cual se modifican los artículos transitorios del decreto del veintiuno de julio del año en cita, que reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, es violatorio de lo dispuesto por el artículo 14 constitucional, toda vez que establece la aplicación retroactiva de los artículos reformados a los efectos jurídicos de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la existencia del decreto de referencia. Esto es, al haber sido elaborado y aprobado el decreto que se impugna de inconstitucional, se violó uno de los principios fundamentales de nuestro sistema jurídico, consistente en la no retroactividad de la ley, que se encuentra consagrado en el dispositivo constitucional antes



SUPREMA CC
JUSTICIA DE LA
SECRETARIA GENERAL



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

80
11



TE DE
NACION.
ACUERDO

aludido. Efectivamente, la Constitución General de la República, en su artículo 14, consagra el principio de irretroactividad cuando la aplicación de la ley causa perjuicio a persona alguna, pero también es verdad que dicho principio general de derecho admite excepciones, como acertadamente lo señala la sala responsable en la resolución impugnada, al determinar que el decreto que reforma el artículo 2478 del Código Civil, es aplicado al procedimiento instaurado por la parte actora para obtener la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento demandado. En consecuencia, aún y cuando dicho decreto modificatorio se refiere al numeral en comento que se encuentra consignado en el código sustantivo, lo cierto es que en esencia, versa sobre cuestiones de índole procedimental, ya que establece el procedimiento a que se deben sujetar las partes para dar por terminada una relación contractual arrendaticia, de donde se colige que esos actos procedimentales están formados por actos sucesivos que no se desarrollan en un sólo momento, sino que deben regirse por las disposiciones legales vigentes en la época en que tienen verificativo, por lo tanto, el decreto modificatorio impugnado no constituye propiamente una aplicación retroactiva de la ley en perjuicio de la parte quejosa. Bajo ese contexto, resulta infundado lo alegado por la quejosa, toda vez que la aplicación de las reformas al Código Civil, efectivamente se refieren a los efectos jurídicos de un acto realizado con anterioridad a dichas reformas, pero esos efectos aluden a cuestiones de carácter eminentemente procesal. En consecuencia, es indudable que el

procedimiento judicial instaurado en contra de la inquilina, ahora quejosa, se sujetó a las leyes aplicables al caso, sin que pueda considerarse, por lo tanto, que esa determinación conculque el principio de irretroactividad de la ley. - - - - Corrobora lo expuesto, en cuanto a que las reformas contenidas en el decreto modificatorio impugnado en la especie, aluden a cuestiones de carácter procedimental, el hecho de que en el artículo 2478 del Código Civil se exprese la manera en que debe darse el aviso indubitable de terminación de contrato, para que el juzgador respectivo esté en aptitud de apreciar que se cumplió con ese trámite o procedimiento previo a la instauración del juicio, además de cerciorarse que transcurrió el término que el artículo ^{en el momento} establece, esto es, para la procedencia de la ^{JUSTICIA DE LA} terminación de contrato de arrendamiento se debe de cumplir con una serie de trámites que el arrendador ha de satisfacer, los cuales son de índole procedimental y no aluden a ninguna cuestión sustantiva o de fondo en ese tipo de controversias; lo que ratifica lo infundado del concepto de violación en estudio. - - - - Sirve de apoyo a lo antes expuesto, la tesis jurisprudencial número mil seiscientos cincuenta y seis, visible a páginas dos mil seiscientos ochenta y seis y dos mil seiscientos ochenta y siete, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de mil novecientos diecisiete a mil novecientos ochenta y ocho, Segunda Parte, que se transcribe: "RETROACTIVIDAD DE LAS LEYES DEL PROCEDIMIENTO.- La retroactividad de las leyes de procedimiento cabe cuando se trata de la forma con arreglo a la cual puede ser ejercido un derecho



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

precedentemente adquirido, pero no cuando ese derecho ha nacido del procedimiento mismo, derecho del que no puede privarse a nadie por una ley nueva y que hizo hacer excepciones que pueden ser opuestas por el colitigante: más la tramitación del juicio debe, desde ese punto, sujetarse a la nueva ley. . . . En ese orden, es claro que la sala responsable no violó lo dispuesto en los artículos 5o y 2478, vigente en la fecha del contrato de arrendamiento base de la acción, cuenta habida que, como ya quedó expuesto, no existe la inconstitucionalidad planteada. Por lo consiguiente, la sala responsable no vulneró los precitados dispositivos legales, en atención a que al entrar en vigor las reformas a que aluden los decretos de fechas veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambos de mil novecientos noventa y tres, obvio es que las autoridades jurisdiccionales encargadas de aplicarlas tiene esa obligación, es decir, los órganos impartidores de justicia no pueden soslayar la aplicabilidad de reformas a determinadas ley que ha entrado en vigor en la fecha del trámite y resolución de los diversos juicios ante ellos instaurados. . . . Por lo anterior, es correcta la conclusión del tribunal de alzada, toda vez que no tenía obligación de acatar un dispositivo legal que había sido reformado. Cabe precisar que cuando el conflicto se instauró ya se encontraban en vigor las reformas al Código Civil, y por ende, estimó adecuadamente que el aviso para dar por concluida la relación de arrendamiento, practicada en la forma y términos en que lo hizo la parte actora, es decir, con quince días de anticipación a la presentación de la demanda de origen, fue realizada en forma legalmente

correcta, en razón de la aplicación del artículo 2478 vigente al momento de interposición del juicio, sin que tal circunstancia se considere violatorio del artículo 5o del ordenamiento legal en cita. - - - - Por otra parte, en los dos restantes conceptos de violación se aduce, en esencia, que la sentencia reclamada viola lo dispuesto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, por no ser congruente con las pretensiones reclamadas por la apelante, tomando en cuenta que el escrito de contestación a la demanda se ejerció la acción reconvencional, en la que se reclamaba, entre otras prestaciones, la declaración de nulidad de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento base de la acción, porque la sala responsable estudió incorrectamente la procedencia de la acción de nulidad intentada, por realizar una interpretación y aplicación equivocada del artículo 1844 del Código Civil. -

- - - - También expresa que de la simple lectura del fallo impugnado se observa la contradicción existente en los considerando del mismo, al aceptar la sala responsable, por una lado, la procedencia de la nulidad de la cláusula en cita y, por el otro, aplica un precepto que no se adecúa al caso concreto, por no ser la hipótesis prevista, como es el caso del artículo 1844, que no es aplicable, por encontrarnos en presencia de una cláusula penal contraria a lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, la cual es una norma prohibitiva, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 8o del ordenamiento legal en cuestión. - - - - Alegaciones que resultan infundadas, en virtud de que el ad quem resolvió la controversia con estricto apego a derecho. Es cierto que la



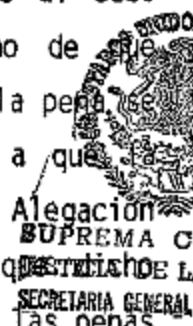
AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

80
x3

ahora quejosa demandó la nulidad de la cláusula penal pactada en el contrato base de la acción, por exceder el valor o cuantía de la obligación principal, lo cual viene a constituir una norma prohibitiva, pero también lo es que de una recta interpretación de los artículos 1843 y 1845 del Código Civil, admite la posibilidad de que el juzgador, atendiendo a la naturaleza del caso y demás circunstancias que se desprenden de las obligaciones contraídas, reduzca la pena convencional de una manera equitativa es decir, la parte excedente de dicha obligación, de acuerdo al artículo 80 del Código Civil, es nula, por ser contraria a una ley prohibitiva; de ahí que la determinación del tribunal de alzada, en el aspecto de nos ocupa, no contraviene las disposiciones legales que la peticionaria de garantías estima violados, menos que la sala responsable haya estudiado incorrectamente la acción de nulidad intentada. -

- - - Apoya el anterior razonamiento, la tesis jurisprudencial número mil doscientos cincuenta y cuatro, visible a página dos mil veintitrés, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de mil novecientos diecisiete a mil novecientos ochenta y ocho, Segunda Parte, que al efecto se transcribe: PENA CONVENCIONAL, MUTABILIDAD DE LA. El Código Civil para el Distrito Federal admite la mutabilidad de la pena convencional, ya que en su artículo 1843 dispone que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal; el artículo 1844 ordena que si la obligación fuera compartida en parte, la pena se modificará en la misma proporción, y el artículo 1845 establece que si la modificación no pudiere ser exactamente proporcional, el juez reducirá la pena de una

manera equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y demás circunstancias de la obligación: de manera que si una pena pactada es mayor en su valor o cuantía que la obligación principal, la parte excedente es nula, de acuerdo con el artículo 80 del Código Civil, por ser contraria a una ley prohibitiva. - - - - No obsta para lo expuesto, el hecho de que el ad quem fundamentado el considerando tercero del fallo reclamado en el artículo 1844 del Código Civil, aparte del diverso numeral 1843 de ese ordenamiento legal, que, como lo afirma la quejosa, no es aplicable al caso concreto, porque aquél precepto alude al hecho de que cuando la obligación ha sido cumplida en parte, la pena se debe modificar en la misma proporción, atento a que la quejosa cumplió con sus obligaciones. - - - - Alegación que, además, resulta infundada, en virtud de que el dispositivo legal, por una parte, sí se refiere a las penas convencionales, por señalar que éstas se deben modificar en la misma proporción que la obligación principal; además, de que ese numeral es el que faculta al órgano jurisdiccional a modificar determinada pena convencional, si es que llega a exceder el momento de la obligación principal. Por tanto, el hecho de que el tribunal de apelación apoye la sentencia reclamada en el artículo de mérito, es una situación correcta y apegada a derecho. Máxime que el ad quem jamás sostuvo, para aplicar el artículo 1844 del Código Civil, que la ahora quejosa hubiese cumplido su obligación en parte, sino que citó dicha norma legal para ilustrar y destacar el hecho de que el legislador facultó a los jueces competentes para hacer la modificación de la cláusula penal cuando se presenta el supuesto normativo contemplado en el





lo que lo precede. - - - - Al resultar infundados los conceptos de violación en estudio, se debe negar el amparo y la protección de la Justicia Federal impetrados por la parte quejosa."

CUARTO.- Inconforme con la sentencia dictada, la parte quejosa interpuso recurso de revisión.

Recibido el expediente en este Alto Tribunal, su Presidente por acuerdo de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y seis, admitió el recurso de revisión que se hizo valer, ordenando se turnara el asunto al ministro que por turno correspondiera.

Mediante acuerdo de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y seis, se turnaron los autos a la Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas, para la elaboración del proyecto de resolución respectivo.

Previo dictamen de la Ministra Ponente, el Presidente de este Alto Tribunal por acuerdo de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y seis, solicitó al Presidente del Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito la sentencia que constituye el acto reclamado en el juicio de garantías a que este toca se refiere, la cual fue recibida en la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación el día seis de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

El Agente del Ministerio Público Federal de la adscripción, mediante pedimento número 113/96 solicitó se sobreseyera en el juicio de garantías intentado.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente recurso de revisión, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 107, fracción IX de la Constitución General de la República, 83, fracción V y 84, fracción II de la Ley de Amparo y

10. fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en virtud de que se interpone en contra de una sentencia dictada por un Tribunal Colegiado de Circuito en un juicio de amparo directo en que se realizó pronunciamiento sobre la constitucionalidad de una ley como lo es el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres que reforma los artículos transitorios del diverso decreto de veintiuno de julio del año citado, que modificó, adicionó y derogó diversas disposiciones, de entre otros ordenamientos, del Código Civil para el Distrito Federal.

SEGUNDO.- La parte recurrente hace valer los siguientes agravios:

"1.- Violación a los artículos 14 y 16 constitucionales relacionados con el artículo 77 de la Ley de Amparo.- La sentencia de amparo que se impugna es violatoria de lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, omitió resolver conforme a las garantías antes precisadas, respecto de la constitucionalidad o inconstitucionalidad del decreto materia del juicio de amparo al rubro citado, y por otra parte comete un grave error al llevar a cabo la interpretación del artículo 14 constitucional, al momento de analizar la constitucionalidad o inconstitucionalidad del primer acto de aplicación de dicho decreto, lo que se observa con la interpretación que llevó a cabo dicho tribunal en su resolución, violando con ello de igual forma el artículo 77 de la Ley de Amparo. . . . Los artículos



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

84
40

14 y 16 de nuestra Constitución Política en su parte conducente establecen: - - - - - "Art. 14.- . . . (se transcribe). - - - - - Art. 16.- . . . (se transcribe). - -
- - - De las garantías individuales antes transcritas, claramente se observa que, el Tribunal Colegiado al momento de resolver, debió precisar primeramente, si efectivamente el artículo segundo transitorio del decreto en cuestión era inconstitucional o no. lo que no fue así, lo que se confirma de la simple lectura de la sentencia de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, donde se observa que efectivamente el Tribunal omitió resolver dicha violación. - - - - - En la sentencia que se impugna, el Tribunal Colegiado no resolvió el primer concepto de violación hecho valer por mi representada, consistente en la constitucionalidad del artículo segundo transitorio del decreto de fecha 23 de septiembre de 1993, el cual ordena de manera inconstitucional, aplicar las nuevas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, a las relaciones jurídicas de arrendamiento creadas antes de la publicación de dicha disposición legal, lo que a todas luces es violatorio de la garantía individual consagrada en el artículo 14 constitucional. - - - - - Lo anterior, también es violatorio de las fracciones I y II del artículo 77 de la Ley de Amparo, que claramente disponen: - - - - - Art. 77. - . . . (se transcribe). - - - - - Del artículo antes transcrito, así como del último párrafo del artículo 158 de la Ley de Amparo, se observa que era obligación del Tribunal Colegiado resolver si el citado decreto era o no, inconstitucional, sin embargo, dicho tribunal no lo realizó, dando como resultado la violación clara tanto a



TE DE
NACION
6000000

los artículos 14 y 16 constitucionales como los artículos 77 y 158 de la Ley de Amparo. - - - - 2.- La violación a los artículos 14 y 16 constitucionales, así como a la tesis jurisprudencial "Retroactividad de la ley, como debe entenderse la garantía del artículo 14 constitucional." - También la resolución que se combate es violatoria del artículo 14 y de la tesis antes mencionada, ya que dicho tribunal comete un grave error al interpretar equivocadamente el mencionado artículo 14, con respecto al primer acto de aplicación del decreto de fecha 23 de septiembre de 1993, por el cual se modifican los artículos transitorios del decreto del 21 de julio del año en cita, que reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, ya que el mismo de manera inconstitucional establece la aplicación retroactiva de los artículos reformados a los efectos jurídicos de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la existencia del decreto de referencia, lo que el tribunal consideró constitucional de manera contraria a derecho. - - - - En efecto, la garantía individual contenida en el artículo 14 constitucional consistente en que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, dicha prohibición no es exclusiva del legislador al momento de expedir la ley, sino también comprende a la autoridad que hace aplicación de ella a un caso determinado, ya que al hacer la aplicación de ella, puede imprimir retroactividad al ordenamiento mismo, haciendo que se afecten derechos adquiridos con anterioridad al aplicarlos, lo que se confirma con la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe: - - - -



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

83

96

"RETROACTIVIDAD DE LEY. COMO DEBE ENTENDERSE LA GARANTIA DEL ARTICULO 14 CONSTITUCIONAL. - Al establecer el artículo 14 constitucional, como garantía del individuo, que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, no debe entenderse que la prohibición se refiere únicamente al legislador, para el acto de expedir la ley, sino que también comprende a la autoridad que hace aplicación de ella a un caso determinado, porque así permiten interpretarlo los conceptos mismos de la disposición constitucional que se comenta, ya que la primera de esas autoridades puede imprimir retroactividad al ordenamiento mismo, haciendo que modifique o afecte derechos adquiridos con anterioridad, la segunda, al aplicarlo hace que se produzca el efecto prohibido. En consecuencia, en uno y otro casos, esto es, ya sea que la demanda de amparo se enderece contra una sola de las expresadas autoridades o contra ambas, la Justicia Federal está capacitada para examinar si el precepto en sí, es consultora del artículo 14 de la Constitución Federal. . . . De la tesis antes invocada, se desprende el gran error que cometió el Tribunal Colegiado al haber permitido la retroactividad del artículo segundo transitorio del decreto del 23 de septiembre de 1993, al momento que llevó a cabo la interpretación del artículo 14 Constitucional, relacionado con la aplicación del mencionado decreto, lo que se confirma con el considerando que a continuación se transcribe: "Efectivamente la Constitución General de la República en su artículo 14, consagra el principio de retroactividad cuando la aplicación de la ley causa perjuicio a persona alguna, pero también es verdad

que dicho principio general de derecho admite excepciones, como acertadamente lo señala la sala responsable en la resolución impugnada, al determinar que el decreto que reforma el artículo 2478 del Código Civil, es aplicado al procedimiento instaurado por la parte actora para obtener la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento demandado. En consecuencia, aún y cuando dicho decreto modificatorio se refiera al numeral en comento que se encuentra consignado en el código sustantivo, lo cierto es que, en esencial, versa sobre cuestiones de índole procedimental, ya que establece el procedimiento a que se deben sujetar las partes para dar por terminada una relación contractual arrendaticia, donde se colige que esos actos procedimentales están formados por actos sucesivos que no se desarrollan en un sólo momento, sino que deben regirse por las disposiciones legales vigentes en la época en que tienen verificativo, por lo tanto, el derecho modificatorio impugnado no constituye propiamente una aplicación retroactiva de la ley en perjuicio de la parte quejosa." - - - - De lo antes transcrito, se confirma que el Tribunal cometió un grave error al considerar que en el presente caso, la aplicación del artículo segundo del decreto del 23 de septiembre de 1993, no es inconstitucional, toda vez que según menciona dicho principio general de irretroactividad admite una excepción, como lo es cuando se trate de cuestiones de carácter eminentemente procesal y desde el punto de vista de dicho tribunal, lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil vigente al 23 de septiembre de 1993, es una disposición eminentemente de carácter procesal, lo que a



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

86
71

todas luces es erróneo. . . . En efecto, el citado tribunal en su resolución asegura absurdamente que el artículo 2478 del Código Civil es aplicado al procedimiento instaurado por la parte actora para obtener la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento demandado, lo que es falso, ya que dicho precepto ni establece un procedimiento, ni mucho menos el mismo establece el procedimiento para obtener una declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento, interpretación que es del toda absurda y contraria a derecho. . . . El artículo 2478 vigente al 23 de septiembre de 1993, claramente establecía: . . . Art. 2478.- . . . (se transcribe). . . . El precepto antes transcrito establece un sin (sic) plazo voluntario por el que las partes en un contrato de arrendamiento, lo pueden dar por terminado comprendiendo dicho artículo el caso para predio urbano y para predio rústico, de ahí que sea falso que el citado precepto establezca un procedimiento para una declaración judicial, cuando precisamente dicho plazo se establece, cuando las partes no están sujetas a ningún procedimiento y voluntariamente deciden dar por terminada la relación contractual que las une. . . . En efecto, tanto el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, como el artículo 2478 del Código Civil, vigente al 23 de septiembre de 1993 son disposiciones de derecho sustantivo, de acuerdo con lo siguiente: **DEFE** a) Ambos preceptos son normas de derecho sustantivo, primeramente porque las mismas se encuentran contenidas en el Código Civil y no en el Código



RTE DE
NACIONAL
ACUERDADO

de Procedimientos Civiles, ya que de lo contrario, dichas disposiciones estarían contenidas en la ley adjetiva. - - -
- - Así pues, una norma que se encuentra en el Código Civil es una norma de derecho sustantivo. - - - - b) Las citadas disposiciones le conceden a las partes el término voluntario para dar por terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado, para el caso de predios rústicos y urbano. Como sus señorías pueden observar, tanto el artículo 2478 vigente como el vigente al 2 de septiembre de 1993, son normas que establecen el plazo para la terminación voluntaria de los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indefinido, de ahí que el plazo que conceden dichos preceptos nada tenga que ver con un acto procesal, ya que precisamente se refieren a un plazo que puede ser modificado por las partes, cuando éstas voluntariamente desean dar por terminado un contrato de arrendamiento, es decir, cuando precisamente aun no han iniciado un procedimiento. - - - - Considero necesario destacar que el derecho procesal civil, se ocupa de regular las relaciones jurídicas entre juez, actor y reo, por lo tanto el Derecho Procesal Civil, es un conjunto de normas que regula todos los actos jurídicos que se realizan ante un juzgado o tribunal civil. - - - - De acuerdo a lo anterior, resulta claro que el procedimiento civil inicia cuando se presenta una demanda y termina cuando la sentencia definitiva ha causado ejecutoria todos los actos que se realicen dentro de ese procedimiento, son actos procesales regulados por la ley adjetiva. - - - - No obstante lo anterior, también se debe considerar como parte del proceso civil, todos los actos jurídicos encaminados a



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

87
11RTE DE
NACION
C. 2000

la ejecución de una sentencia. Asimismo, las actuaciones judiciales que se realizan en medios preparatorios a juicio o en otros actos prejudiciales como pueden ser la separación de personas como acto prejudicial, la consignación de pago y las providencias precautorias; así como algunas jurisdicciones voluntarias, también se deben considerar como derecho procesal civil, pero los mismos terminan cuando se realizan el acto jurídico objeto del acto prejudicial. En este orden de ideas, resulta claro que cualquier norma que no tenga por objeto regular las relaciones jurídicas entre el juez, el actor y el reo, o que al menos regulen los actos jurídicos realizados frente a un órgano jurisdiccional, no pueden por ningún motivo considerarse como normas de derecho procesal. Así pues, como se ha mencionado con anterioridad, los preceptos antes invocados, no son aplicables a una relación jurídica entre juez, actor y reo, ni tampoco son aplicables a actos que se realicen ante un tribunal. Considero necesario destacar a esta Suprema Corte de Justicia que el supuesto contenido en el artículo 2478 del Código Civil nos indica como se debe realizar un acto para dar por terminado un arrendamiento, sin que de ninguna manera nos exija que dicho acto se deba realizar ante un órgano jurisdiccional. Otra gran diferencia con lo que se confirma que ambas disposiciones contenidas en el artículo 2478 vigente y el vigente al 23 de septiembre de 1993, son disposiciones sustantivas y no adjetivas, es el hecho que en los plazos procesales sólo se toman en cuenta los días hábiles y en los plazos establecidos en nuestro derecho civil, sólo se toman en cuenta los días naturales,

por no estar en presencia de actuaciones procesales y en el presente caso el plazo contenido en el citado artículo 2478 es un plazo en el que se toman los días naturales.

- Otra más de las grandes diferencias entre una norma de derecho adjetivo o procedimental y una de derecho sustantivo, es el hecho de que los plazos establecidos en el Código pueden ser modificados, es decir, pueden ser ampliados o reducidos, atendiendo a la voluntad de las partes; en cambio los términos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles no pueden ser modificados por pacto entre las partes en juicio, de ahí que el plazo establecido en el artículo 2478 siempre ha sido libremente modificado por arrendador y arrendatario al momento de celebrarse el contrato precisamente porque no está dentro de un procedimiento judicial en el que de acuerdo en el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, por ningún motivo los términos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles pueden ser modificados por el pacto entre las partes. Ahora bien, su señorías deben tomar en consideración que nuestro Código Civil regula las obligaciones en general en los siguientes aspectos.

- 1.- Fuentes de las obligaciones, es decir, fuentes de creación o nacimiento de las obligaciones. 2.- Modalidades de las obligaciones. 3.- Transmisión de las obligaciones. 4.- Efectos de las obligaciones. 5.- Extinción de las obligaciones.

- De igual manera, el Código Civil regula las obligaciones que producen con la celebración de los contratos en específico; entre los cuales se regula el contrato de arrendamiento. Así, pues tenemos que



las reglas para el contrato de arrendamiento regulan su nacimiento, sus modalidades, su transmisión, los efectos del contra de arrendamiento, y la extinción de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, es decir, la extinción o terminación del arrendamiento. . . .

- - Ahora bien, dentro de las reglas de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran reglas especiales para la terminación del contra de arrendamiento por tiempo indeterminado, que es la regla consignada en el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. . . .

- De acuerdo a lo anterior tenemos que dentro de las reglas de las obligaciones de derecho Civil, las cuales se podrían considerar como una de las partes medulares del derecho sustantivo, se encuentran las reglas de terminación de una relación contractual, asimismo, tenemos que el artículo 2478 del Código Civil de derecho sustantivo, regula la terminación de un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado; por lo tanto, es claro que dicho artículo es una regla de las obligaciones civiles para el contrato de arrendamiento, y en consecuencia es una regla de derecho sustantivo. . . . En este orden de ideas, podemos tener una plena certeza de que el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es una regla de las obligaciones del contrato de arrendamiento, y que forma parte del derecho sustantivo civil, y no de derecho procesal como erróneamente lo consideró el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. . . .

El hecho de que no pueda aplicarse el artículo 2478 del

Código Civil retroactivamente en perjuicio de mi representada, se confirma con la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe: - - - - - "RETROACTIVIDAD DE LA LEY.- El artículo 14 constitucional previene que las leyes no se apliquen retroactivamente, y aún cuando el poder constituyente pueda hacer que una ley se aplique de modo retroactivo, si no lo previene expresamente, respecto de un determinado precepto, no puede dársele a éste efectos retroactivos, porque la regla general, y no sólo, sino el carácter de la ley, es la no retroactividad. - - - - - De acuerdo a lo anterior, si la regla general de toda ley es la no retroactividad, es absurdo que el Tribunal Supremo de Justicia de la República invoque una supuesta excepción con la finalidad de aplicar el decreto retroactivamente, cuando dicha excepción no es aplicable a la hipótesis prevista en el artículo 2478, ya que por ningún motivo podemos considerar que en el mismo se establezca un procedimiento judicial, exclusivamente para que el juzgador respectivo esté en aptitud de apreciar si se cumplió con ese trámite o que se trata de un procedimiento previo a la instauración del juicio, además de cerciorarse que transcurrió el término que el artículo en comento establece, tal y como absurdamente lo asegura el tribunal en su resolución. - - - - - Cabe aclarar que las hipótesis a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil son: - - - - - 1.- Un plazo de dos meses de anticipación si el predio es urbano, para que las partes en un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, lo den por terminado voluntariamente, de ahí que la regla general de dicho precepto, sea la terminación voluntaria sin llegar a un procedimiento judicial. - - - - - 2.- El aviso



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

indubitable a que se refiere el mencionado precepto, puede llevarse a cabo de distintas maneras. . . . a) A través de los testigos; b) A través de un notario público o; c) A través de fedatario público adscrito al juzgado correspondiente. . . . De lo anterior se corrobora lo absurdo del criterio sustentado por el tribunal, en el sentido de que el mencionado precepto establezca un procedimiento previo a la instauración de un juicio o de que se considere norma procesal por el simple hecho de tener que cerciorarse que transcurrió el término que el artículo a comento establece para la procedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento. . . . De ahí y de acuerdo a la tesis antes invocada, al no existir precepto legal que establezca que el artículo 2478 sea un precepto eminentemente procesal, ni mucho menos existe precepto que permita su retroactividad, de ahí que el análisis del tribunal sea del todo equivocado y contrario a derecho. . . . Por otra parte, cabe aclarar que todo contrato se rige conforme a lo pactado en sus cláusulas, conforme a las reglas especiales de ese contrato y conforme a la voluntad de las partes y conforme a derecho aplicable a dicho contrato; entendiéndose por derecho aplicable, el derecho que se encontraba vigente al momento de celebración del contrato, pues de lo contrario no existiría seguridad jurídica en las relaciones contractuales, ya que de lo contrario las partes no podrían saber en un momento determinado qué legislación o qué normas se aplicarían en lo que no se hubiese pactado expresamente. . . . Ahora bien, si se trata de un contrato de tracto sucesivo, como

ocurre en el presente caso, todos los efectos del contrato se deben regular de acuerdo con la legislación vigente al momento de celebración del contrato. - - - - El criterio anterior ha sido sustentado en varias ocasiones por los Tribunales Colegiados Civiles del Primer Circuito, llegando a integrar la jurisprudencia que transcribo a continuación: - - - - CONTRATOS SE RIGEN POR LA LEY SUSTANTIVA VIGENTE CUANDO SE CELEBRAN. - El artículo 1793 del Código para el Distrito Federal dispone que los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Por su parte, el artículo 1796 señala que desde que los contratos se perfeccionan obligan a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a lo establecido por la ley. Finalmente el numeral 1839 prevé que en un contrato, los contratantes pueden poner todas las cláusulas que estimen conveniente, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato de que se trate, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, con la salvedad establecida en la última parte del propio precepto. Del contenido de las disposiciones mencionadas, se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea arrendamiento, compraventa, permuta, etc.); la que



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. No pasa inadvertido el hecho de que las leyes son obligatorias desde su entrada en vigor, pero en materia contractual esto implica que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia, y no a los celebrados con anterioridad a ella, pues de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguna de los contratantes, lo cual está prohibido expresamente en el artículo 14 constitucional. -

- - - Así pues, resulta claro que el hecho de modificar un derecho adquirido por mi representada, y en virtud del cual la misma tenía un determinado derecho para el momento en que la otra parte que celebró el contrato, por medio de una reforma a la ley, constituye una clarísima violación al primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, máxime que como se demostró anteriormente, dicho derecho se encuentra consignado en una norma de derecho sustantivo civil, y no es una norma de derecho adjetivo. - - - Lo anterior, se corrobora con las tesis jurisprudenciales que a continuación se transcriben: - - - RETROACTIVIDAD DE LA LEY.- Para que exista, no basta la sola circunstancia de que la ley se aplique a actos anteriores a su vigencia, sino que es indispensable, además, que de esa aplicación

resulta lesionado un derecho legítimamente adquirido. - - -
- - RETROACTIVIDAD.- Para que pueda decirse que se da efecto retractorio a una ley, se necesita que se lesionen derechos adquiridos, por lo que no puede alegar aquélla, quien en ninguna forma justifica la existencia de sus derechos. - - - - RETROACTIVIDAD.- El artículo 14 constitucional establece; que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, y como no dice que debe entenderse como retroactividad de una ley, hay que acudir a la doctrina, para fijar ese concepto. Una ley es retroactiva cuando vuelve al pasado, para cambiar, modificar o suplir los derechos individualmente adquiridos ya; y según los tratadistas, los derechos que se derivan inminentemente de un contrato son derechos adquiridos.
- - - Sus señorías deben observar que el hecho de que una nueva ley modifique los efectos del contrato, los cuales forman parte del objeto, motivo y fin del contrato violaría, además del principio de retroactividad, el principio del derecho civil que consiste en que, en la celebración de un contrato cada uno se obliga en los términos que aparezca que quiso obligarse, así como el principio jurídico consistente en que, desde el perfeccionamiento de un contrato, los contratantes quedan obligados a lo expresamente pactado, así como a las consecuencias que conforme a su naturaleza, a la buena fe, o a la ley establezca, dichos principios se encuentran dentro de los artículos 1832 y 1796 del Código Civil para el Distrito Federal. - - - - Resulta evidente que de no respetarse el principio de no retroactividad de la ley en materia civil, y los contratos no se rigieran en todo lo



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

que no se hubiese pactado expresamente, por la ley vigente al momento de su celebración, las relaciones jurídicas contractuales quedarán en un total estado de incertidumbre jurídica, y dicho estado de incertidumbre jurídica llegaría a un grado tal que los habitantes de los Estados Unidos Mexicanos no podrían celebrar ningún tipo de contrato. . . . Así pues, es claro que el hecho de no aplicar la legislación, vigente al momento de celebración de un contrato, a todo lo relativo dicho contrato, viola el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues si no rigieran los efectos derivados de un contrato conforme a lo que la ley vigente al momento de su celebración y al cual libremente se sometieron los contratantes, aceptando los efectos de que esa ley se derivaran, no se podrían celebrar contratos cuyos efectos se fueran a continuar a través del tiempo, pues no existiría la certeza jurídica necesaria para saber cuales van a ser los efectos de un contrato de tracto sucesivo. . . . De acuerdo a todo lo anterior, resulta claro que el artículo 2478 del Código Civil, es una norma de derecho sustantivo, y por lo mismo, el hecho de aplicar a un contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de fecha 23 de septiembre de 1993, por el cual se modifican los artículos transitorios del decreto del 21 de junio de 1993, los cuales reforman el Código Civil, así como el primer acto de aplicación de los mismos, que es la sentencia de fecha 17 de octubre de 1995, son anticonstitucionales por ir en contra de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos



RTE DE
NACION.
DE ACUERDO

Mexicanos, pues el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal se está aplicando en forma retroactiva al contrato de arrendamiento celebrado. . . . De lo anterior resulta claro que en el presente caso sí se está aplicando en forma retroactiva una norma en perjuicio de la quejosa, violando así lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual hace procedente el otorgamiento del amparo y protección de la Justicia Federal a la quejosa."

TERCERO.- El representante social federal de adscripción en su pedimento, hizo valer lo siguiente

"Por lo que corresponda a esta representación social federal, y en atención a las constancias procesales que obran en autos, estima innecesario transcribir los fundamentos de agravios expuestos toda vez que se actualiza diversa causal de improcedencia no analizada por el tribunal de mérito. . . . En efecto, en los hechos fundatorios de la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, instaurado por la actora Alvarez Suárez Benito Sucesionales, S. A., en contra de Rosa María Gutiérrez Pando, se puede observar que la dicha actora hizo saber a la demandada hoy recurrente con fecha 26 de enero de 1995, por conducto del Juzgado 39., del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, su deseo de dar por terminado el contrato y le concedió el término de 15 días a que se refieren los artículos 2478 y 2487 reformados, del Código Civil para desocupar y entregar el inmueble



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

arrendado. En estas condiciones, si el quejoso tuvo conocimiento el día 26 de enero de 1995, del primer acto de aplicación del artículo 2478, del Código Civil, y no el día 18 de octubre de 1995, como erróneamente lo señala en su escrito inicial de demanda, motivo por el que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción XII del artículo 73, en relación al artículo 21, ambos de la Ley de Amparo, toda vez que transcurrió en exceso el término que prevé el artículo aludido.

Corroborar lo anterior, el criterio sustentado por nuestro Máximo Tribunal, visible a fojas 103, Salas y Tesis Comunes, tesis jurisprudencial 61, Segunda Parte Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, mismo que al rubro estatuye: ACTO CONSENTIDOS TACITAMENTE.- Se presumen así, para los efectos del amparo, los actos del orden civil, y administrativo, que no hubieren sido reclamados en esa vía dentro de los plazos que la Ley señala."

CUARTO.- Por razón de orden se procede al examen de la causal de improcedencia alegada por el agente del Ministerio Público Federal de la adscripción, de conformidad con la tesis sustentada por el Pleno de este Alto Tribunal, visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Primera Parte, página mil tres, que dice:

"MINISTERIO PÚBLICO. PEDIMENTO DEL. SI PLANTEA CUESTIONES DE IMPROCEDENCIA DEBEN EXAMINARSE.- Si el agente del Ministerio Público plantea en su pedimento una cuestión de improcedencia la misma debe examinarse en la sentencia que

se dicte, pues si tales problemas, por ser de orden público, deben estudiarse de oficio, por mayoría de razón debe de hacerse cuando se hace el planteamiento."

No se actualiza la causal de improcedencia invocada por el representante social federal en virtud de que, en el presente caso estamos en presencia de un juicio de amparo directo, en el que el acto reclamado lo constituye la sentencia dictada con fecha 17 de octubre de 1995, por la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y la cual fue notificada a la quejosa el dieciocho de octubre de ese año, por lo que, si la demanda de amparo respectiva se presentó ante la Oficialía de Partes Común Civil Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el día trece de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, entonces dicha demanda fue promovida dentro del término legal, toda vez que deben descontarse los días hábiles 21, 22, 28 y 29 de octubre, 1, 2, 4, 5, 11 y 12 de noviembre de mil novecientos noventa y cinco según se desprende de la certificación correspondiente realizada por la Secretaría de Acuerdos de la Sala responsable, misma que obra a fojas dieciséis del expediente principal.

En efecto, si bien la quejosa en su recurso respectivo señaló como acto reclamado, entre otros, el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres que reformó diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal, mencionando como autoridades responsables, entre otras, al Congreso de la Unión y al Presidente de la República, en la especie, como se precisó en el resultando



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

tercero de esta ejecutoria. la Magistrada Presidenta del Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, acertadamente, por acuerdo de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y cinco admitió la demanda de que se trata, exclusivamente respecto del acto consistente en la sentencia de fecha diecisiete de octubre de ese año, emitida por la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el toca de apelación 3129/95.

Por lo tanto, el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal reformado, no constituye acto reclamado en el presente juicio constitucional sino únicamente la sentencia dictada por la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acto respecto del cual se debe examinar la procedencia del juicio de garantías intentado para posteriormente, conceder o negar el amparo solicitado, como al efecto lo hizo el Tribunal Colegiado a quo, ya que el examen de la constitucionalidad de dicho precepto que se realice en el presente juicio de amparo directo, no tendrá como consecuencia que el quejoso obtenga, en dado caso, el amparo contra tal numeral sino sólo contra la sentencia reclamada, con todas las consecuencias y efectos que ello implica.

QUINTO.- Procede ahora el análisis de los agravios expuestos por la quejosa recurrente. En el primero de ellos, aduce la revisionista los siguientes argumentos:

1) Que la sentencia impugnada es violatoria de los artículos 14 y 16 constitucionales porque el Organo Colegiado a quo no resolvió sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad del

decreto reclamado conforme a las garantías previstas en los artículos citados.

2) Que el Tribunal Colegiado violó el artículo 77 de la Ley de Amparo debido a que omitió resolver el primer concepto de violación hecho valer, consistente en la inconstitucionalidad del artículo segundo transitorio del decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

Pues bien, el primer argumento expresado por el recurrente resulta inoperante de conformidad con la tesis jurisprudencial sustentada por este Tribunal Pleno, al resolver por unanimidad de diez votos en sesión del día catorce de noviembre de mil novecientos noventa y seis la contradicción de tesis número 14/94, suscitada entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que a la letra dice:

"AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON LOS QUE SOSTIENEN QUE LOS JUZGADORES DE AMPARO VIOLAN GARANTIAS INDIVIDUALES. SOLAMENTE EN ESE ASPECTO. Históricamente las garantías individuales se han reputado como aquellos elementos jurídicos que se traducen en medios de salvaguarda de las prerrogativas fundamentales que el ser humano debe tener para el cabal desenvolvimiento de su personalidad frente al poder público. Son derechos públicos subjetivos consignados en favor de todo habitante de la República que dan a sus titulares la potestad de exigirlos jurídicamente a través de la verdadera garantía de los derechos públicos fundamentales del hombre que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consigna, esto es, la acción



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

constitucional de amparo. Los jueces de Distrito, al conocer de los distintos juicios de amparo de su competencia, y no de procesos federales, ejercen la función de control constitucional, y, en ese caso, dictan determinaciones de cumplimiento obligatorio y obran para hacer cumplir esas determinaciones, según su propio criterio y bajo su propia responsabilidad, por la investidura que les da la ley por lo que, a juicio de las partes, pueden infringir derechos subjetivos públicos de los gobernados. Ahora bien, aun y cuando en contra de sus decisiones procede el recurso de revisión, éste no es un medio de control constitucional autónomo, a través del cual pueda analizarse la violación a garantías individuales, sino que es un procedimiento de segunda instancia que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función judicial, a través del cual el tribunal de alzada, con amplias facultades, incluso de sustitución, vuelve a analizar los motivos y fundamentos que el Juez de Distrito tomó en cuenta para emitir su fallo, limitándose a los agravios expuestos. Luego, a través del recurso de revisión, técnicamente, no deben analizarse los agravios consistentes en que el Juez de Distrito violó garantías individuales al conocer de un juicio de amparo, por la naturaleza del medio de defensa y por la función de control constitucional que el A quo desempeña ya que, si así se hiciera, se trataría extralógicamente al Juez del conocimiento como otra autoridad responsable y se desnaturalizaría la única vía establecida para elevar las reclamaciones de inconstitucionalidad de actos, que es el



TE DE
NACION.
ACUERDOS

juicio de amparo: es decir, se ejercería un control constitucional sobre otro control constitucional".

Por lo que respecta al segundo argumento manifestado por la revisionista en el agravio que se examina, éste resulta infundado.

En efecto, según se desprende del considerando quinto de la sentencia impugnada, mismo que ha quedado transcrito en el resultando tercero de esta ejecutoria, el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, analizó el primer concepto de violación manifestado por la quejosa, en el que hizo valer la inconstitucionalidad del artículo segundo transitorio del decreto de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres por el que se modificaron los artículos transitorios del decreto de veintiuno de julio de ese año, que reformaron el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, concluyendo que no existía la inconstitucionalidad planteada dado que el decreto que reformaba el artículo 2478 del Código Civil citado no establecía una aplicación retroactiva de la ley, porque este último precepto se refería al procedimiento instaurado por la parte actora para obtener la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento demandado, y que por lo tanto, al referirse a una norma de carácter procesal, con su reforma no se conculcaba el principio de irretroactividad de la ley cuestionado.

En este sentido, resultan inoperantes e infundados los argumentos hechos valer en el agravio que se analiza.



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

En el segundo agravio manifiesta la revisionista que no es correcta la determinación del Tribunal Colegiado a quo en el sentido de que el decreto modificatorio impugnado no establece una aplicación retroactiva de la ley en perjuicio de la quejosa, debido a que, dicho órgano partió de la base de que en la especie el artículo 2478 del Código Civil reformado se trataba de una norma de carácter procesal siendo que es una norma de derecho sustantivo cuya reforma infringe la garantía de no retroactividad de la ley.

Para apoyar su afirmación, la recurrente aduce sustancialmente:

- 1) Que el artículo 2478 citado, es una norma contenida en el Código Civil y no en el Código de Procedimientos Civiles.
- 2) Que en el plazo establecido en el precepto mencionado se toman en cuenta los días naturales y no sólo los hábiles por no estarse en presencia de actuaciones procesales.
- 3) Que no se trata de una norma que tenga por objeto regular relaciones jurídicas entre el juez, el actor y el reo o que al menos regule actos jurídicos realizados frente a un órgano jurisdiccional o que exija que tales actos se deban realizar ante un órgano de esa naturaleza.
- 4) Que dicho precepto establece las reglas de terminación de una relación contractual, como lo es un contrato de arrendamiento.

5) Que contrariamente a lo afirmado por el Tribunal Colegiado, el mencionado numeral no establece un procedimiento previo a la instauración de un juicio de lo que pueda desprenderse su carácter de norma de derecho procesal, sino que establece un plazo para que las partes den por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido y sólo en caso excepcional de que se llegue a un procedimiento judicial, entonces sí, el órgano jurisdiccional debe cerciorarse de que transcurrió el término previsto para la procedencia de la acción intentada.

6) Que al tratarse de un contrato de arrendamiento los derechos y obligaciones que de él se deriven se deben regir por las normas vigentes en su celebración y que por lo tanto, el precepto reclamado que establece la vigencia del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal a partir del diecinueve de mil novecientos noventa y tres, es violatorio de la garantía de no retroactividad consagrada en el artículo 14 constitucional.

Los anteriores argumentos resultan parcialmente fundados pero insuficientes para revocar la sentencia recurrida.

Efectivamente, en principio se debe puntualizar que, como quedó señalado con antelación, el Tribunal Colegiado a quo consideró que el decreto de fecha veintitrés de septiembre de 1993 que modificó los artículos transitorios del decreto de veintiuno de julio de ese año que reformaron el diverso artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, no era violatorio del artículo 14 constitucional en virtud de que, el artículo cuya inconstitucionalidad se planteaba remitía a una norma de carácter



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

 95
47

procesal relativa al procedimiento al que deben sujetarse las partes para dar por terminada una relación contractual arrendaticia, de donde se colegía que esos actos procedimentales estaban formados por actos sucesivos que no se desarrollaban en un solo momento, sino que debían regirse por las disposiciones legales vigentes en la época en que tenía verificativo.

Es decir, el órgano colegiado a quo partió de la base de que el artículo 2478 del ordenamiento legal citado es de carácter procesal para concluir que, por ese motivo, el precepto transitorio cuya constitucionalidad se cuestiona no es violatorio de la garantía de irretroactividad al establecer que la reforma a dicho artículo entra en vigor desde el 19 de octubre de 1993.


RTE DE
NACION
ACUERDOS

Por su parte, el recurrente afirma que el artículo mencionado es de carácter sustantivo, por lo que debe regir en su texto vigente a la celebración del contrato de arrendamiento, y que en este sentido, el precepto transitorio que establece que la reforma a tal artículo entra en vigor a partir del 19 de octubre de 1993 tratándose de inmuebles de uso distinto al habitacional, resulta violatorio de la garantía de no retroactividad.

Por lo tanto, en la especie se debe determinar, primero, la naturaleza del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, y posteriormente analizar si el precepto transitorio cuestionado es o no violatorio de la garantía de irretroactividad prevista por el artículo 14 de la Carta Magna.

Pues bien, el artículo 2478 del ordenamiento legal mencionado en vigor hasta el 19 de octubre de 1993, establecía:

"Artículo 2478.- 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 dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico."


SUPREMA
JUSTICIA DE
SECRETARÍA GENERAL

Tal artículo fue reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, para quedar en los siguientes términos:

"Artículo 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico."

Los artículos transitorios de dicho decreto, establecían:

"PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación."

"SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo."

"TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto."



CORTE DE
LA NACION

11 DE ABRIL DE 1993

Finalmente, el artículo segundo transitorio del decreto que se modifican los artículos transitorios del diverso decreto publicado el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, y cuya inconstitucionalidad se alega en el presente juicio, establece:

"SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Si construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993."

Ahora bien, el primer argumento expuesto por la revisionista no es válido para establecer si el artículo 2478 mencionado es de carácter sustantivo o procesal debido a que, la naturaleza de una norma jurídica no se determina por el carácter

del ordenamiento en el que materialmente se localiza sino en virtud de su propio contenido.

La misma consideración se actualiza respecto del segundo argumento resumido en el inciso 2, porque el hecho de que el plazo previsto por el artículo citado se compute en días naturales no implica, por sí mismo, que tal precepto sea de carácter sustantivo, debido a que, dicho cómputo no es limitativo o exclusivo de esta clase de normas, ya que se puede establecer también tratándose de normas de carácter procesal como es el caso, por ejemplo, de la institución de la caducidad de la instancia, entre otras.

Por lo que se refiere a los argumentos resumidos en los incisos 3, 4 y 5, dichos razonamientos son fundados pero insuficientes para revocar la sentencia recurrida.

En efecto, en primer lugar se debe considerar que las normas sustantivas, también llamadas materiales por algunos autores, son aquéllas que reconocen un derecho e imponen una obligación, resolviendo directamente el conflicto de intereses suscitado entre las partes, mientras que las normas procesales denominadas también instrumentales, son las que fijan los requisitos de los actos destinados a componer tal conflicto regulando los medios para llegar a la solución y estableciendo las disposiciones referentes a los sujetos procesales.

En el caso concreto, se debe tener presente que, la norma en cuestión se refiere al contrato de arrendamiento, el cual se puede definir como aquél contrato por el cual una persona



SUPREMA COR
JUSTICIA DE LA N
SECRETARIA GENERAL DE



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

denominada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

Según ha sido establecido por la doctrina, los elementos esenciales de dicho contrato, son: A) Tratándose del consentimiento, el acuerdo de voluntades de los contratantes respecto al bien sobre el cual se va a conceder el uso o el uso y goce temporal, como al precio que se va a pagar. y B) Tratándose del objeto: En relación a la cosa arrendada, sólo pueden ser objeto del contrato los bienes que la ley expresamente no prohíbe arrendar, los no fungibles y los derechos que no sean estrictamente personales y con relación al precio, éste debe ser cierto y determinado.

TE DE
ACION.
ACUERDOS

Por lo que corresponde a los elementos de validez del contrato en cuestión, la doctrina ha coincidido que atendiendo a la capacidad del arrendador para dar en arrendamiento, éste debe tener la capacidad general o sea ser dueño o su representante, con las limitaciones para este último que la propia ley señala, y por lo que corresponde al arrendatario éste también sólo requiere de la capacidad general para celebrar dicho contrato, restringiéndose expresamente por la propia ley tal capacidad atendiendo a la relación existente entre el posible arrendatario con el bien arrendado, como por ejemplo, entre otros, existe la prohibición a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otro empleado público, de tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Por otra parte, se debe precisar que, el contrato de arrendamiento, por su propia naturaleza (tracto sucesivo) y por regla general, (salvo excepciones establecidas por el legislador atendiendo a motivos de interés público) conlleva en sí mismo, una referencia de temporalidad la cual se refiere a la duración de dicho contrato.

Así, el contrato en mención, puede ser por tiempo determinado, y en este caso terminaría por haberse cumplido el plazo previamente estipulado por ambas partes al momento de su celebración, o bien por tiempo indeterminado, supuesto al que se refiere, precisamente, el artículo que se analiza, y **SUPREMA (JUSTICIA DE SECRETARIA GENERAL** implica que la duración del contrato celebrado puede ser fijada a voluntad de cualquiera de las partes, aun sin el consentimiento de la otra, ya sea en los términos establecidos en el propio contrato, o bien, al haber transcurrido el plazo previsto por la ley, cumpliendo para ello con la condición relativa al aviso previo para la desocupación y entrega del bien objeto del arrendamiento.

Específicamente, a estas hipótesis se refiere la fracción I del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, en cuanto establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato respectivo o bien por haberse cumplido el plazo fijado por la ley.

En este último caso, tratándose de contratos de arrendamiento de predios urbanos por tiempo indeterminado, el artículo 2478 del ordenamiento legal citado, vigente hasta el 19 de octubre de 1993 en el caso de inmuebles de uso distinto al habitacional, establecía, que tales contratos terminarían a



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

voluntad de cualquiera de las partes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitante con dos meses de anticipación.

El artículo 2478 vigente a partir de la fecha mencionada, tratándose de inmuebles de uso distinto al habitacional por virtud de la reforma cuestionada, establece que los contratos de arrendamiento de predios urbanos por tiempo indeterminado, terminan a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación.

Bajo este contexto podemos concluir que, la norma en cuestión es de naturaleza sustantiva, porque se refiere únicamente a la forma de terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, estableciendo para la parte que quiera concluir el contrato respectivo la obligación de dar el aviso relativo, lo que a su vez conlleva un derecho para la contraparte, sin que del contenido de tal precepto se pueda desprender que para que dicha terminación se actualice se necesite forzosamente la intervención de un órgano jurisdiccional o la instauración de un procedimiento previo.

Ciertamente de la circunstancia práctica de que a elección de uno de los contratantes el aviso previo se pueda dar a través de una jurisdicción voluntaria, no se deriva que la norma establezca un procedimiento previo para la terminación del contrato respectivo, ya que el numeral en mención no contempla dicho supuesto sino que se refiere, exclusivamente, a la oportunidad del aviso para la desocupación y entrega del inmueble en cuestión, el cual en dado caso, puede darse ante notario público o bien ante testigos, debiéndose hacer notar que el artículo reformado

establecía con anterioridad que tal aviso debía ser realizado en forma indubitable. en cambio el precepto en vigor ya dispone que el aviso relativo debe ser por escrito.

Tampoco se desprende del artículo mencionado que en él se prevea algún procedimiento que deba seguir la parte actora para la obtención de una declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento que se demande, como lo adujo el Colegiado, en virtud de que, la norma en cuestión no establece reglas o hipótesis de actuación de la parte actora ante el órgano jurisdiccional para la obtención de dicha declaración, sino que tal declaración, en su caso, la de desocupación y entrega del inmueble en cuestión, obedecería, a la resolución del fondo de una controversia planteada ante un órgano jurisdiccional atendiendo a lo fundado o infundado de la acción intentada en relación al derecho sustantivo preceptuado, precisamente, por la norma mencionada, es decir, si se actualizó o no la terminación del contrato de arrendamiento al haber transcurrido el plazo previsto por la ley para la desocupación y entrega del bien arrendado por tiempo indeterminado, en términos de lo dispuesto por los artículos 2478 y 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.

Puntualizado el carácter sustantivo del artículo 2478 del ordenamiento legal citado, corresponde ahora determinar si el artículo impugnado, esto es, si la fracción II del artículo segundo transitorio del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que establece cuándo entra en vigor tal precepto, es violatorio o no del artículo 14 constitucional, y para ello resulta conveniente volver a transcribir el texto de dicho artículo:



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

101

"SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993."

Al respecto, como quedó señalado en el inciso 6), aduce la recurrente que el artículo 2478 del Código Civil es de carácter sustantivo, por lo que debe regir en su texto vigente a la celebración del contrato de arrendamiento, y que en este sentido, el precepto transitorio transcrita con anterioridad, que establece que la reforma al artículo 2478 mencionado entra en vigor a partir del 19 de octubre de 1993 resulta violatorio de la garantía de no retroactividad.

Es infundado el argumento que antecede, por lo siguiente:

El problema de la retroactividad se presenta, generalmente, como un conflicto de leyes emitidas sucesivamente y que tienden a regular un mismo hecho, un mismo acto o una misma situación.

Este Alto Tribunal ha tomado en consideración como parámetros para determinar si una ley es o no retroactiva, esencialmente, por una parte, la teoría de los derechos adquiridos y de las expectativas de derechos y por otra, los componentes de toda norma jurídica como son el supuesto y su consecuencia.

Conforme a la primera teoría, para determinar si el precepto impugnado es o no violatorio de la garantía mencionada, es necesario precisar, en primer lugar, si la quejosa tenían ya dentro de su haber jurídico el derecho al que alude o se trataba sólo de una expectativa de derecho.

SUPREMA
JUSTICIA DE
SECRETARIA GENERAL

En este orden de ideas resulta conveniente retomar el contenido del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento respectivo así como el de ese mismo numeral pero vigente al momento de la terminación de dicho contrato en términos del artículo segundo transitorio del decreto reclamado.

Ahora bien, según se desprende de las constancias de autos, el contrato de arrendamiento que dio origen al presente juicio, fue celebrado con fecha primero de enero de mil novecientos noventa y tres, respecto de un inmueble de uso distinto al habitacional por el término de un año forzoso, continuando el arrendamiento relativo al término de tal contrato y convirtiéndose como consecuencia en un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado. Con fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cinco, el arrendador avisó al arrendatario su voluntad de dar por terminado el aludido contrato. Instaurado el juicio de controversia de arrendamiento respecto de dicho contrato, el Juez



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

Trigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, por sentencia de fecha veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, determinó que la actora había probado su acción y por lo tanto declaró terminado tal contrato, condenando a la arrendataria a la desocupación y entrega de la localidad arrendada.



Inconforme con dicha resolución la hoy quejosa interpuso recurso de apelación, el cual fue resuelto por la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por sentencia de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, en el sentido de confirmar la sentencia recurrida, en virtud de que el aviso de terminación del contrato de arrendamiento respectivo se había dado con quince días de anticipación a la presentación de la demanda de origen, actualizándose lo dispuesto en el artículo 2478 del Código Civil reformado en vigor a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, de conformidad con el artículo segundo transitorio del decreto respectivo.

Es decir, a la fecha de celebración del contrato original, el artículo 2478 del ordenamiento legal citado establecía que el aviso de terminación debía ser efectuado con dos meses de anticipación, mientras que a la fecha en que el arrendador quiso dar por terminado el contrato respectivo, el precepto reformado establece que tal aviso debe ser realizado con quince días de anticipación.

Como se observa de lo anterior, el derecho del precepto reformado al que alude la quejosa, no constituye una prestación que se hubiera ya actualizado, sino que potencialmente se iba a obtener

al surtirse el supuesto establecido en dicho precepto, esto es, que uno de los contratantes quisiera dar por terminado el contrato de arrendamiento relativo.

Así, contrariamente a lo afirmado por la quejosa, el término previsto para efectuar el aviso relativo por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal antes de su reforma, no constituye un derecho que hubiese adquirido sino que su actualización estaba condicionada a determinado supuesto o requisito y por lo tanto, el precepto reclamado no infringe la garantía de irretroactividad cuestionada al no afectar o modificar derechos adquiridos.

Efectivamente, al respecto este Alto Tribunal ha sustentado el criterio visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Primera Parte, página seiscientos cincuenta y cinco, que a la letra dice:

"DERECHOS ADQUIRIDOS Y EXPECTATIVAS DE DERECHO. CONCEPTO DE LOS, EN MATERIA DE RETROACTIVIDAD DE LEYES.- El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; la expectativa del derecho es una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, conforme a la legislación vigente en un momento determinado".



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

En términos de la tesis que antecede, el derecho adquirido es aquél por virtud del cual se introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, en cambio, la expectativa de derecho, es una pretensión de que se realice una situación determinada que va a generar con posterioridad un derecho. Es decir, mientras que el derecho adquirido constituye un presente, a la expectativa de derecho corresponde un futuro, el cual todavía no se concretiza.

En este sentido, si el término establecido en el precepto antes de su reforma no había entrado al patrimonio de la quejosa que promueve el presente juicio constitucional porque todavía no se había dado por terminado el contrato respectivo, entonces, tal término sólo constituía una expectativa de derecho, lógicamente condicionada al cumplimiento de determinados requisitos.

En este orden de ideas, si conforme a la teoría de los derechos adquiridos, el derecho al que alude la quejosa recurrente no tenía tal carácter, entonces, el precepto impugnado que establece cuándo entra en vigor el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal reformado, no es retroactivo, máxime que la aplicación de la norma sustantiva se establece a partir de su entrada en vigor sin afectar situaciones actualizadas a la luz de la legislación anterior.

Por otra parte, si se atiende a los componentes del artículo 2478 del ordenamiento legal citado, tampoco puede concluirse que el artículo cuestionado que regula su aplicación establezca situaciones retroactivas en perjuicio de la quejosa.

Ciertamente, el Pleno de este Alto Tribunal al conocer del amparo en revisión 2013/88, promovido por Rolando Bosques Jasso, en sesión del día dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, por mayoría de diecinueve votos, determinó que dado que toda norma jurídica contiene un supuesto y una consecuencia, de suerte que si el supuesto se realiza debe generarse la consecuencia jurídica, consecuentemente, para determinar cuándo una norma jurídica cumple con la garantía de no retroactividad, se debe atender al momento de realización de sus componentes.

Y en este sentido, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consideró:



"Ahora bien, atendiendo al momento en que se realiza el supuesto y consecuencia jurídicos, cabe señalar que generalmente, y en principio, pueden presentarse las hipótesis siguientes:

1.- Cuando durante la vigencia de una ley se actualizan de modo inmediato el supuesto y la consecuencia jurídicos establecidos por ella; si con posterioridad a ello entra en vigor una nueva disposición legal, ésta no podrá variar, suprimir o modificar aquel supuesto y consecuencia, pues de lo contrario violaría la garantía individual de mérito, atento a que antes de la vigencia de la nueva norma ya se habían realizado los componentes de la ley sustituida.



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

2.- El caso en el que la norma legal establece un supuesto y varias consecuencias sucesivas: si dentro de la vigencia de esa norma se actualiza el supuesto y no todas las consecuencias, sino sólo alguna de ellas, una nueva ley no podrá variar las ya ejecutadas, pues de lo contrario violaría la garantía de irretroactividad de la ley, como acontece en la hipótesis expuesta en primer término.

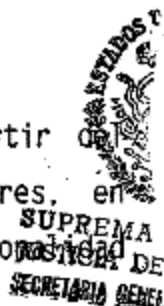
3.- Puede acontecer que la norma legal contemple un supuesto integrado por diversos actos parciales sucesivos y una consecuencia; en este evento, si bajo el tiempo de vigencia de la citada norma se actualiza alguno de esos actos parciales o supuestos, la nueva legislación que se expida no podrá variar los ya producidos, so pena de transgredir la garantía de irretroactividad legal. De aquí se deriva, entonces, que si alguno o algunos de los actos parciales o supuestos previstos por la disposición anterior, que no se ejecutaron durante su vigencia, son modificados por la nueva disposición, esto tampoco va a entrañar violación a la garantía constitucional mencionada, ya que el acto o supuesto va a generarse bajo el imperio de la nueva ley y, consecuentemente, son a las determinaciones de ésta a las que habrá de supeditarse su realización, así como la consecuencia jurídica que deba producirse.

De conformidad con la teoría que antecede, se debe analizar la verificación del supuesto y de la consecuencia

previstos en la norma jurídica correspondiente, para así poder determinar qué ley les debe regir y en su caso, establecer el carácter retroactivo o no de la ley cuestionada.

En el caso concreto, el anterior artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, tratándose de inmuebles de uso distinto al habitacional, señalaba que el aviso de terminación del contrato de tiempo indeterminado se debería realizar con dos meses de anticipación, mientras que el actual artículo 2478 establece que el aviso respectivo se debe efectuar con quince días de anticipación.

La reforma en cuestión entró en vigor a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, en términos del artículo segundo transitorio cuya inconstitucionalidad se plantea en el presente juicio.



Pues bien, en la especie, el arrendador efectuó el aviso a que se refiere el artículo 2478 mencionado, con fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cinco, actualizándose tanto el supuesto como la consecuencia jurídica prevista por dicho precepto, por lo que en tal fecha ya estaba en vigor el artículo 2478 reformado.

Es decir, en el caso concreto, el artículo transitorio cuestionado no afectó ningún supuesto o consecuencia previsto en el anterior artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que el aviso y la terminación del contrato de arrendamiento respectivo no se actualizaron durante su vigencia.



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

Además, el precepto transitorio cuestionado tampoco señala ningún efecto que tienda a modificar, variar o suprimir la terminación que se hubiese verificado con anterioridad a su vigencia, de contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado.

En este sentido, en la especie se actualiza, a contrario sensu, la hipótesis prevista en el inciso 1) de la relación que antecede, ya que el precepto cuya inconstitucionalidad se plantea, no varía, suprime ni modifica ningún supuesto o consecuencia realizado durante la vigencia del anterior artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, y por lo tanto, no resulta violatorio del artículo 14 constitucional, porque no regula una situación acontecida bajo la vigencia de la ley anterior.

Por último, cabe resaltar que no resultan aplicables las tesis invocadas por la quejosa recurrente, en el sentido de que al tratarse de un contrato, las consecuencias jurídicas que de él se deriven deben regirse por la legislación vigente al momento de su celebración.

Lo anterior es así debido a que, el supuesto previsto por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, esto es, la forma de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado no se refiere a los elementos de existencia o de validez de tal contrato, los cuales han quedado mencionados con anterioridad, y los que, por regla general, sí deben ser regidos por las normas vigentes al momento del perfeccionamiento del contrato en cuestión.

En cambio, dicho supuesto regula una situación de indeterminación temporal que puede ser materia de la voluntad de las partes reflejada en una relación contractual, que en su defecto es prevista por un precepto legal cuyo contenido mantiene su vigencia durante la vida de la norma que lo estatuye.

Efectivamente, al ser el arrendamiento un contrato sucesivo en el que los derechos y obligaciones de los contratantes se van actualizando y cumpliendo en un tiempo determinado, las normas que deben regir a dicho contrato deben ser las que están vigentes en el momento de su celebración, pero en relación al plazo establecido previamente para su duración, por lo que si el supuesto previsto por el numeral 2478 del Código Civil para el Distrito Federal se refiere a una cuestión de indeterminación temporal regulada concretamente por una disposición legal ante la ausencia de la voluntad de las partes, como lo es la forma de concluir un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, entonces, lógicamente, la norma que debe regir tal situación será la vigente al momento en que se actualice la terminación misma, realizada ya bajo el imperio de la nueva ley, en aras de garantizar la seguridad jurídica de los contratantes.

Así, el que el precepto mencionado entre en vigor a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, respecto de contratos de tiempo indeterminado tratándose de inmuebles de uso distinto al habitacional, no implica la afectación a ningún derecho adquirido antes de la vigencia de tal norma, en virtud de que, en dado caso, el plazo para la desocupación y entrega del inmueble en cuestión debe ser el que las partes acordaron en el propio contrato, y a falta de estipulación expresa



AMPARO DIRECTO EN REVISION: 1219/96

se debe atender al precepto legal vigente en el momento en que se actualice la situación específica y concreta, esto es, la terminación misma del contrato, es decir, la citada norma no desconoce ni rige actos realizados con anterioridad a su vigencia, sino que regula una situación que si bien, tiene su origen en la celebración de un contrato de arrendamiento, lo cierto es que éste no se modifica ni afecta sino que lo que se regula es una situación que se actualiza ya durante la vigencia de dicha ley. A

SECRETARÍA DE
JUSTICIA

Y en este sentido, el establecimiento de la entrada en vigor de la ley reformada sobre una situación en curso, no implica violación a la garantía de irretroactividad de la ley, porque no se actúa sobre situaciones pasadas ni sobre los elementos de formación del contrato, sino que se varía únicamente una cuestión prevista y regulada por un precepto legal cuya aplicación, en dado caso, se determina en atención a su propia vigencia en relación a la actualización del supuesto previsto por la norma reformada.

Sólo a mayor abundamiento, cabe destacar que en la especie tampoco se actualizaría la retroactividad alegada, en atención a las circunstancias prácticas del caso concreto.

Ciertamente, según se desprende de las constancias de autos y lo reconoce la propia quejosa, el contrato de arrendamiento origen de la controversia se celebró el primero de enero de mil novecientos noventa y tres por el término de un año forzoso, es decir tal contrato terminó el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, convirtiéndose por disposición legal (artículo 2487 reformado del ordenamiento legal multicitado) en un

contrato de tiempo indeterminado a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

En consecuencia, si el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal reformado entró en vigor el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, entonces, cuando se inició el contrato por tiempo indefinido cuya terminación se demandó, ya estaba vigente la reforma aludida que establece la forma de terminación de esta clase de contratos.

Finalmente, sólo resta mencionar que resulta inatendible el argumento manifestado por la revisionista en el agravio que examina, en el sentido de que el precepto reclamado viola los artículos 1796 y 1832 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que la contravención a preceptos secundarios no implica una cuestión de constitucionalidad, materia a la que debe limitarse el recurso de revisión en el amparo directo, en términos de lo dispuesto por el artículo 107, fracción IX de la Constitución Federal y 83, fracción V de la Ley de Amparo.

De conformidad con todo lo manifestado, procede, en la materia de la revisión, confirmar la sentencia recurrida y negar el amparo solicitado.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.- En la materia de la revisión se confirma la sentencia recurrida.



AMPARO DIRECTO EN REVISION 1219/96

107

SEGUNDO.- La Justicia de la Unión no ampara ni protege a Rosa María Gutiérrez Pando en contra de la sentencia reclamada a la Cuarta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, precisada en el resultando primero de esta ejecutoria.

Notifíquese; con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos al tribunal de su origen, y en su oportunidad, archívese el toca.



CORTE DE
LA NACION.
DE ACUERDOS.

Así, lo resolvió el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de diez votos de los señores Ministros Aguirre Anguiano, Azuela Gutiérrez, Castro y Castro, Díaz Romero, Góngora Pimentel, Gudiño Pelayo, Ortiz Mayagoitia, Román Palacios, Sánchez Cordero (Ponente) y Aguinaldo Alemán (Presidente). Estuvo ausente el Ministro Silva Meza, previo aviso a la Presidencia.

Firman los señores ministros Presidente y Ponente, con el Secretario General de Acuerdos quien autoriza y da fe.

FEDERACION

PRESIDENTE:

MINISTRO VICENTE AGUINACO ALEMAN.

MINISTRA:

LIC. OLGA SANCHEZ CORDERO DE GARCIA VILLEGAS.

SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS:

LIC. JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ.

Esta hoja corresponde al Amparo Directo en Revisión

número 1219/96, promovido por Rosa María Gutiérrez Pando.

12 SET. 1997

RECIBIDO DE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS
PARA NOTIFICACION EN 11 SET. 1997

En y Per medio de lista, se
notificó la resolución anterior a las partes y al Ministerio Público
Federal. Conste.