

Guadalajara, Jalisco, a 14 catorce de febrero de 2018 dos mil dieciocho.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del toca de apelación número 183/2017, relativo al juicio civil sumario, promovido por *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en contra de **** ****/*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y *****, expediente número 219/2015, en cumplimiento al fallo protector pronunciado por el H. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, dentro del juicio de Amparo Directo número 573/2017, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Como antecedentes del caso se tiene que ***** ***** como Apoderado General Judicial para Pleitos y cobranzas y Actos de Administración de ***** *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, demanda en la vía Civil Sumaria a ***** */*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

CAPITAL VARIABLE como subarrendatario y *****
***** como fiador, por la terminación del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes; por la desocupación y entrega del inmueble arrendado con frutos, mejoras y accesiones; por el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo desde el mes de febrero de 2015 dos mil quince y hasta la total entrega y desocupación del inmueble sobre la base de \$54,738.00 (Cincuenta y cuatro mil setecientos treinta y ocho pesos 00/100 moneda nacional) según estipulado en la cláusula décima sexta del fundatorio; por el pago de intereses moratorios al 7% mensual pactado, sobre las rentas que se han dejado de pagar hasta su pago total; el pago de gastos, costas y honorarios del juicio; así como por los comprobantes de los pagos de los servicios de luz, gas, agua, licencia municipal y cuotas a la junta de colonos del fraccionamiento ***** y seguro social del inmueble arrendado; que admitida la demanda por el Juez Noveno de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado y seguido el juicio por sus diferentes etapas procesales, de actuaciones se advierte que el día 01 primero de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, se dictó sentencia definitiva, cuyas proposiciones fueron del tenor siguiente:

“PRIMERA.- Los presupuestos procesales quedaron debidamente acreditados en autos.

SEGUNDA.- La parte actora *****
***** S. A. DE C. V., **acreditó su acción** de terminación del

contrato de arrendamiento, en tanto que la demandada *****/*
*****, S. A. DE C. V. **no justificó** sus excepciones, y el demandado *****, fue declarado en rebeldía, en consecuencia.

TERCERA.- Se **declara judicialmente terminado** el contrato de Subarrendamiento fundatorio celebrado el 01 primero de febrero de 2014 dos mil catorce, celebraron la empresa denominada *****
***** **S. A. DE C. V.** (como subarrendadora) y la empresa *****/*
*****, **S. A. DE C. V. representada por el Sr.** *****
*****, en su calidad de subarrendatario y el señor *****
***** como fiador del subarrendatario, con relación a la finca ubicada en la Avenida ***** y marcada con el número ***** (***** y *****) en el Fraccionamiento "*****" en el municipio de *****, Jalisco el cual el subarrendatario se obliga a destinar única y exclusivamente para oficinas y exhibición venta y servicio automotrices, por haber concluido el plazo de su vigencia.

CUARTA.- Se **condena** a la parte demandada a la **desocupación y entrega del inmueble** arrendado, concediéndole un plazo de gracia de 15 quince días naturales para proceder en tales términos, de conformidad con lo que establece el artículo 688 del código de procedimientos civiles del Estado de Jalisco, apercibido de lanzamiento a su costa en caso de no verificar voluntariamente dicha entrega.

QUINTA.- Se **condena** a la parte demandada *****/*
*****, S. A. DE C. V., y el señor *****
*****, a **pagar las rentas** correspondientes a partir del 01 primero de febrero del año 2015 dos mil quince, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble, a razón de la cantidad de \$54,738.00 (cincuenta y cuatro mil setecientos treinta y ocho pesos 00/100 m.n.) mensuales más el impuesto al valor agregado I.V.A., tal y como se pactó en el contrato fundatorio de la acción en la cláusula Décima Sexta, al seguir ocupando el inmueble, al término del contrato, cantidad que será liquidable en ejecución de sentencia, mediante su incidente respectivo.

SEXTA.- Se **condena** a la parte demandada por la **exhibición** de los recibos mediante con los cuales acredite encontrarse al corriente del pago respectivo a los servicios de energía eléctrica (C.E.F.), agua potable (SIAPA), gas, licencia municipal y cuotas de la Junta de colonos del Fraccionamiento y del seguro social, durante su permanencia en dicho inmueble, hasta la total desocupación del inmueble, tal y como se pactó en el contrato accionario, misma que serán liquidables y cuantificable en ejecución de sentencia, mediante su incidente respectivo.

SÉPTIMA.- Se **condena** a la parte demandada al pago de los **interese moratorios** a razón del **2.35 dos punto treinta y cinco por ciento mensual**, generados a partir del incumplimiento con respecto al pago de las pensiones rentísticas actualizadas, es decir a partir del 01 primero de febrero del año 2015 dos mil quince y hasta la total

liquidación de su adeudo, tomándose en consideración a cuenta de intereses, las pólizas de cheques que exhibió la parte demandada en su contestación de demanda, así como las consignadas que realizó en este procedimiento, mismas que obran en actuaciones, de conformidad al artículo 1609 del Código Civil del Estado y si existiesen algún remanente se toma a cuenta de rentas. Cantidad que será liquidable y cuantificable en ejecución de sentencia, mediante el incidente respectivo.

OCTAVA.- Se **absuelve** a la parte demandada de lo reclamado en el escrito inicial de demanda, con respecto a los incrementos que se aumentaron conforme al parámetro establecido en la cláusula quinta del fundatorio de la acción.

NOVENA.- Considerando que aunque la parte actora, probó los hechos que constituyen en su acción la parte actora no obtuvo todo lo que pidió, se **absuelve** a la parte demandada a pagar los **gastos y costas**, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 143, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

DÉCIMA.- Con fundamento en las fracciones I y II del artículo 77 del Enjuiciamiento Civil para el Estado de Jalisco, relacionado con el numeral 52 de ese mismo ordenamiento legal, así como los artículos 102 fracción II, 110 y 112 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, se analiza la cuenta que rinde el Secretario de Acuerdos de este H. Juzgado con el escrito de *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, mismo que se presenta ante la Oficialía de partes de éste Juzgado, con fecha 10 diez de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis; en atención a su contenido se le tiene haciendo las manifestaciones que se desprenden de su ocursu, y se ordena el endoso a favor de la parte actora ***** *(sic) *****, S.A. DE C.V. de los billetes consignados y descritos en el auto de fecha 07 siete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, señalándose cualquier día y hora, previa identificación, recibo y razón que deje otorgado en los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por otro lado con respeto a la citación que pide, dígamele que deberá estarse a lo dictado del auto de fecha 24 veinticuatro del abril del año 2014 dos mil catorce.

Finalmente se ordena la expedición de las copias que indica sin que causen pago del impuesto por ser destinadas a un juicio de garantías. Artículo 64 de la Ley Procesal Civil.”

2.- Inconforme ***** en su

carácter de abogado patrono de la parte demandada, con el contenido de la referida resolución, se advierte de actuaciones que

interpuso recurso de apelación en su contra, admitido por proveído de fecha 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete, ordenándose remitir los autos y documentos al superior para la sustanciación del presente recurso, correspondiendo a esta Sala conocer del mismo, quien una vez avocada a su conocimiento, confirmó la calificación del grado hecha por el Juez de origen y tuvo al apelante expresando agravios que en forma oportuna presentó, puntos de inconformidad que son del tenor siguiente:

“1.- La sentencia que se combate es violatoria del principio de congruencia establecida en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles y por ende violatoria de los principios de legalidad y de exacta aplicación de la ley previstos por el artículo 1, 14 y 16 Constitucionales, aunado a que siendo obligación del juez de estudiar oficiosamente los elementos de la acción, soslaya dicha obligación y determina que en la especie la personalidad del actor quedo cumplida, sin que ello sea certero, además de que determina procedente la acción ejercitada, no obstante que no se configuran los elementos de dicha acción, en vista de las excepciones y defensas hechas valer, así como el contenido de las pruebas confesionales rendidas en autos por la parte actora.

La sentencia que se combate determina procedente la personalidad de la parte actora, no obstante la excepción de falta de personalidad que se hizo valer al momento de contestar la demanda, limitándose a referir el contenido de la interlocutoria de falta de personalidad dictada con fecha 26 de mayo del año 2016, sin hacer un estudio exhaustivo de dicho presupuesto procesal, dado que contrario a su determinación en la especie se soslayo por parte del Juzgador los siguientes conceptos jurídicos.

Se actualiza violación a los artículos 87 del Código Procesal de la Materia, así como a la garantía consagrada en los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucionales, en virtud de que mi representada es parte demandada dentro de los autos del juicio llevado ante el C. Juez Noveno de lo Civil del Primer Partido Judicial, dentro de los autos del expediente 219/2015, habiendo comparecido a contestar la demanda con fecha 15 de marzo del año 2015, y por auto de fecha 27 de marzo del año 2015 se tuvo contestando la demanda y por opuestas las excepciones y defensas referidas en el escrito de contestación de demanda.

Entre las excepciones opuestas se interpuso la de falta de personalidad de la actora fundada en la omisión de cumplir con lo

ordenado en el artículo 2207 del Código Civil del Estado de Jalisco, y con fecha 07 de septiembre del año 2015, se ordeno traer los autos a la vista del juzgador para dictar la sentencia que en derecho correspondiera, conforme al artículo 37 del Código Procesal de la Materia, habiéndose dictado dicha sentencia con fecha 26 de mayo del año 2016, y notificada a mi representada con fecha 01 de junio del año 2016, misma que en vía de violación procesal que afecta el fondo de este juicio se combate en virtud de que causa los siguientes agravios:

Se violenta lo dispuesto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado ante la falta de congruencia y exhaustividad de la responsable, al omitir fundar y motivar en forma correcta la resolución que se combate, lo anterior es así en virtud de que en forma dogmática el juez de los autos determina que la parte actora acredita la personalidad en el juicio al exhibir las copias certificadas de la escritura pública número ***** de fecha ***** de ***** del año *****, y determina que con el simple hecho de haber nombrado abogado se subsana lo establecido en el artículo 2207 del Código Civil del Estado de Jalisco, que sacramentalmente establece la suscripción y actuación conjunta del apoderado con el asesor profesional como requisito para el ejercicio del poder por quien no es abogado, y que dicho profesional **
*****; se encuentra registrado en las libretas de registro de cédula; actualizándose la violación apuntada en virtud de que no existe suscripción ni asesoría conjunta conforme a lo establecido en el artículo 2207 del Código Civil del Estado, ni mucho menos existe cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley para el ejercicio de Profesiones del Estado de Jalisco en relación al 90 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, y la autoridad en forma deficiente determina validar la acreditación de abogado señalando dogmáticamente que dicha persona se encuentra registrada en la libretas de juzgado, empero omite levantar la certificación de la existencia de dicha libreta en la que se contenga el numero de libreta, la foja y fecha de registro, al no hacerlo existe incertidumbre de si la supuesta fecha de registro fue con anterioridad o posterioridad a la interposición de la demanda, lo que provoca violación a los artículos 14 y 16 Constitucionales, por falta de fundamentación, motivación correcta y violación al artículo 87 del Código Procesal de la materia en lo que ve a los principios de exhaustividad y congruencia, y con ello deja en estado de indefensión a mi representada.

Por otra parte causa violación al artículo 1 constitucional la decisión de la responsable de permitir la subsanación de la ley a través de la existencia de "libretas" de registro de cédulas federales, por encima de la Ley del Ejercicio de Profesiones del Estado que en su artículo 12 establece la obligación de anexar copia certificada de la misma o en su caso describir los datos de la autorización respetiva, lo que en el caso que nos ocupa no sucede, dado que por una parte la autoridad refiere en forma dogmática la existencia de la cédula federal *****, sin existir certificación alguna de su existencia, ni referir el numero de libreta, ni tampoco la existencia de alguna certificación contenida en la misma, de ahí que no pueda subsanarse dicho requisito con algo que no existe o al menos no existe certificación al respecto. Sustenta lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

APODERADO GENERAL JUDICIAL. AL COMPARECER A JUICIO, ADEMÁS DE ACREDITAR SU REPRESENTACIÓN, DEBE ADJUNTAR COPIA CERTIFICADA DE LA CÉDULA PROFESIONAL QUE DEMUESTRE QUE TIENE TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y 2207 DEL CÓDIGO CIVIL, AMBOS DEL ESTADO DE JALISCO). ...

Por otra parte se actualiza el agravio alegado, en virtud de que la responsable viola el principio de estricto derecho que impera en el procedimiento civil, en virtud de que subsana hechos que no son parte de la litis dado que la parte actora refirió en el escrito inicial demandada los datos de una cedula profesional del estado con número ***** (*****) relativa a ***** *****, a quien no se menciona en el auto admisorio como abogado, y no obstante ello la autoridad refiere la existencia del registro de cédula número *****, variando así en forma ilegal la litis plasmada en el escrito inicial de demanda, lo que le esta prohibido conforme a lo dispuesto por el artículo 87 del Código Procesal aplicable, puesto que el juez no puede variar los hechos expuestos por las partes, ni modificarlos, ni mucho menos extraerlos de documentos, dado que era obligación de la actora cumplir con los requisitos de ley desde el planteamiento de la demandada respectiva, de ahí que se actualiza la violación a los artículos 1, 14 y 16 Constitucionales, y al haber invocado una autorización diversa debió de haber demostrado la existencia de dicha cédula y no una diferente, lo que omitió analizar la responsable y es lo que violenta las garantías y derechos humanos argumentados en recurso de apelación que se interpone.

Tiene aplicación al efecto la siguiente tesis de jurisprudencia que al efecto se transcribe:

DEMANDA CIVIL. DEBE CONTENER LOS HECHOS EN QUE SE FUNDE LA PRETENSIÓN DEL ACTOR Y NO EXTRAERLOS DE LOS DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). ...

DEMANDA. COMO CONSTITUYE LA PROPOSICIÓN Y MEDIDA DEL LITIGIO, LOS HECHOS EN QUE EL ACTOR FUNDE SUS PRETENSIONES DEBE NARRARLOS EN TÉRMINOS AFIRMATIVOS, NO EN FORMA ESPECULATIVA, EVENTUAL O CONDICIONADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). ...

SEGUNDO AGRAVIO.- La responsable en forma dogmática establece que es procedente la acción de terminación en virtud de que se acredito la tacita reconducción en el juicio que nos ocupa, sin tomar en cuenta que en autos quedo acreditado por confesión de la parte actora la continuaron del arrendamiento en forma posterior a su vencimiento, no obstante que haya interpuesto la demanda dentro del término de 30 días que señala le ley, pues existen pruebas, documentos y confesión de la actora que demuestran la conformidad de la actora con la continuación del arrendamiento en fecha posterior a su vencimiento,

incluso antes de la interposición de la demanda y después de su interposición, lo cual fue soslayado por la responsable y actualiza violación al artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, e incumple con lo dispuesto por el artículo 395, 399, 400 y 403 del mismo cuerpo de leyes, lo anterior es así en virtud de que soslaya por completo el tribunal natural la existencia de la **CONFESIÓN JUDICIAL DE LA PARTE ACTORA**, realizada al momento de absolver posiciones en audiencia de fecha 16 de febrero del año 2016, en la que confesaron lo siguiente:

*****, como apoderado de la parte actora al absolver las siguientes posiciones confeso:

A).- Posición 6, formulada en le sentido de que su representada ha entregado en diversos arrendamientos la finca materia del juicio a la empresa *****/*****, s.a. de c.v. y que el último contrato de arrendamiento fue el de fecha del año 2014.

B).- Posición 16, formulada en el sentido de que su representada ***** s.a. de c.v. recibió voluntariamente del a empresa denominada *****/***** s. a. de c.v. el cheque número ***** de fecha ***** de ***** del año ***** por concepto de pago de rentas del mes de marzo del año 2015 respecto del inmueble materia del presente juicio, (reconociendo la póliza de cheque de referencia que se acompaño al escrito de contestación de demanda).

C).- Posición 17, formulada en el sentido de que su representada ***** s.a. de c.v. recibió voluntariamente de la empresa denominada *****/***** s. a. de c.v. mediante el cheque ***** el pago de renta del mes de marzo del año 2015 respecto del local materia del presente juicio, (reconociendo el cheque que se acompaño al escrito de contestación de demanda).

D).- Posición 18, formulada en el sentido de que su representada recibió voluntariamente de la empresa denominada *****/***** s. a. de c.v. el cheque ***** **por concepto de pago de renta del mes de marzo del año 2015, en relación al contrato de fecha 01 de febrero del año 2014,** (reconociendo el cheque que se acompaño al escrito de contestación de demanda).

*****, como apoderado de la parte actora al absolver las siguientes posiciones confeso:

A).- Posición 6, formulada en el sentido de que su representada ha entregado en diversos arrendamientos la finca materia del juicio a la empresa *****/***** s. a. de c.v. y que el último contrato de arrendamiento fue el de fecha 01 de febrero del año 2014.

B).- Posición 10, formulada en el sentido de que su representada ***** s.a. de c.v. recibió voluntariamente de la empresa denominada *****/***** s. a. de c.v. el cheque número ***** de fecha ***** de ***** del año ***** por concepto del pago de renta del mes de febrero del año 2015 respecto del inmueble materia del presente juicio, (reconociendo la póliza del cheque antes citado que se acompañó al escrito de contestación de demanda).

Con dichas pruebas confesionales quedó demostrado que en la especie en forma posterior al 31 de enero del año 2015, hubo actos tendientes a dar continuidad al contrato de subarrendamiento celebrado y que dichos actos son anteriores a la fecha de presentación de la demanda, y también posteriores a la presentación de la misma, actos que fueron confesados por la parte actora, por lo que existió consentimiento de la actora para la continuación del contrato de arrendamiento en cuanto a su precio y termino, tornándose en un contrato por tiempo indeterminado, situación que soslayo por completo el juez de los autos, y que actualiza violación al artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que deberá de ser estudiado por este cuerpo colegiado de apelación y subsanar dicha violación.

En el mismo sentido el Juez de los autos soslayo por completo el valor probatorio de las pólizas de cheques y facturas (número *****) que se acompañaron al momento de contestar la demanda, que demuestran la continuación del arrendamiento en los mismos términos y condiciones pactadas originalmente, sin que esta situación haya sido estudiada y abordada por la responsable, dichas documentales son las siguientes:

- A. ...
- B. ...
- C. ...

Dichas pruebas fueron soslayadas por el juez de los autos, y por tanto se dejo de estudiar en forma congruente y exhaustiva que con las mismas se demostró que al mes de marzo del año 2015, con conformidad expresa de la parte actora, mi representada se encontraba al corriente en las rentas a su cargo, lo que desde luego evidencia la falsedad con la que se conduce el actor; luego evidencian que las rentas de febrero y marzo, ya han sido pagadas al precio realmente pactado para la prorrogación a la que tiene derecho, y que además de haberse pagado, con la concatenación de las diversas pruebas, se generara convicción de que el contrato se prorrogó en los términos del numeral 2051 del Código Civil. Por último se justifica la fecha real en la que mi mandante toma posesión a título de inquilino y que no obstante haber suscrito en el transcurso el tiempo diversos contratos, tiene derecho a la prorrogación antes determinada considerando todo el plazo que ha venido utilizando el inmueble y que siempre ha conservado y cumplido sus obligaciones contractuales.

Lo anterior es así dado que debe de concatenarse la confesión rendida por la actora y relacionada en párrafos anteriores, con las documentales en cita, mismas que crean convicción para decretar la

procedencia de las defensas y excepciones hechas valer, lo anterior en acato al principio contenido en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

TERCER AGRAVIO.- La responsable soslaya por completo analizar y estudiar en forma congruente que en la especie, se adujo al contestar la demanda la falta de acción de la parte actora misma que se configura dado que en el contrato referido por la actora en el punto número 1 de hechos de la demanda, se demuestra la existencia de la cláusula cuarta en la cual se estipulo lo siguiente:

“... CUARTA.- ...”

Lo anterior demuestra la excepción invocada por mi representada consistente en la ilegalidad e ilicitud del contrato de subarrendamiento celebrado por *****, **S.A. DE C.V.** por existir prohibición expresa de este para subarrendar el inmueble, y no existir autorización por escrito de la parte arrendadora, pues de la interpretación integral de las cláusulas tercera y cuarta debe de entenderse que existen prohibición de subarrendar el inmueble, y solo con autorización por esto de la arrendadora (*****
*****) podría hacerlo, lo que en la especie no se encuentra acreditado en autos, pues no existe autorización por escrito en ese sentido, ni fue demostrado en juicio dicha situación, lo que de suyo torna en ilegal la pretensión de la actora, y demuestra la mala fe con que se ha dirigido, y demuestra que en todo caso el contrato de arrendamiento originalmente pactado es el que rige la relación contractual, o en el peor de los casos existe un contrato directamente con la señora *****
*****, quien es la persona que finalmente ha recibido las rentas que mi representada ha pagado por el uso del inmueble materia del arrendamiento que nos ocupa, lo que deja en claro la tacita reconducción y existencia de un contrato por tiempo indefinido, al haber consentido directamente la obligación de mi representada frente a ella pero no por virtud del subarrendamiento, sino por existencia de un vínculo directo de arrendamiento al operar la subrogación legal de la posición contractual original, al no haber autorización para subarrendar.

Dicha excepción no fue abordada en ninguna parte de la sentencia que se combate, por ello se actualiza violación al artículo 87 del Código Procesal de la materia así como al 1, 14 y 16 constitucionales, dado que con dicha excepción se demuestra la falta de legitimación activa de la actora, no obstante que mi representada haya suscrito al contrato de subarrendamiento, dado que al comparecer la original arrendadora al juicio reconoció la existencia de la verdadera relación contractual, soslayando el juez de los autos el siguiente criterio jurisprudencial:

SUBARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA QUE OPERE LA SUBROGACIÓN ENTRE EL ARRENDADOR ORIGINAL Y EL SUBARRENDATARIO.

CUARTO AGRAVIO.- El juez de los autos soslaya por completo en agravio del artículo 87 del Código Procesal de la Materia que en la

especie queda acreditada la existencia de la prórroga legal establecida a favor de mi representante, dado que no opera en la especie renuncia a prórroga alguna, dado que se reconoció en confesión por la actora la existencia de diversos contratos de arrendamiento, y que no opera condición obligatoria que mi representada no se obligó en cuanto a los efectos de la renuncia, ya que en principio el numeral antes referido, deviene de una relación contractual diversa a la vinculante a las partes, es decir, se trata de un artículo que regula arrendamientos sobre bienes inmuebles destinados **A CASA HABITACIÓN**, lo que en la especie no curre(sic), ya que en ese supuesto la renuncia a la prórroga si esta prevista, sin embargo en inmuebles destinados al comercio o industria como lo es aquel sujeto al contrato del que deviene la presente cláusula, es claro que el derecho de prórroga establecido en el numeral 2051 del Código Civil del Estado, no contiene ni prevé la posibilidad de renunciar a esta prórroga, ya que la misma se concede precisamente por el destino que se le pretende al inmueble y que, al tratarse de fines comerciales, la condición de tener una fuente de empleo es la generadora del derecho irrestricto a ser prorrogado el plazo del arrendamiento hasta en una cuarta parte del plazo total en que se haya ocupado el inmueble, ya que de lo contrario la fuente de trabajo etaria(sic) en riesgo inminente de desaparecer(sic) si no se cuenta con un lapso prudente para reubicarla, lo que desde luego fue deseo del legislador en este numeral, prórroga que quedo demostrada con la confesional rendida por la actora y con las documentales que demuestran la continuación del contrato de arrendamiento celebrado en autos.

QUINTO AGRAVIO.- La excepción de falta de acción opuesta en el juicio no fue abordada en forma congruente y exhaustiva, como lo obliga el artículo 87 del Código Procesal de la materia, dado que se soslaya que en la especie la parte actora por medio de su apoderado extendió a favor de mi representada el plazo de la duración del contrato al recibir las rentas de los meses de Febrero y Marzo del año 2015 y generar la factura correspondiente, en los mismos términos pactados originalmente, habiéndose otorgado la factura ********* de fecha 09 de febrero del año 2015 a favor de mi representada, documental que hace prueba plena y demuestra la excepción opuesta, al recibir rentas generadas ya habiendo concluido el plazo del contrato como sostiene la actora. Evidentemente que la acción es improcedente al tratarse de un contrato prorrogado, y por ende extendido el plazo para legalmente ocupar el inmueble, señalando que el clausulado del contrato debe ser analizado conjuntamente con diversos elementos y particularmente con el comportamiento de las partes, razón por la cual cobra relevancia mayúscula el hecho de que mi mandante cubrió el precio de las rentas de los meses de Febrero y Marzo al valor a que se obligó en el último contrato que documentó la calidad de inquilino con la que cuenta; remito entonces los siguientes criterios que señalan las tesis que sostienen:

**CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL. ...
SILENCIO CONTRACTUAL. SU SIGNIFICADO Y ALCANCE. ...**

SEXTO AGRAVIO.- La responsable omitió el estudio de la excepción interpuesta al contestar la demanda, consistente en la falta de acción, ya que el ejercicio de la acción de terminación del contrato y por ende su desocupación nace por la aparente terminación del plazo del contrato de arrendamiento, pero como ya se ha sostenido y se justificó en la secuela procesal, el contrato y ocupación de mi representada se prorrogó en los términos del numeral 2051 del Código Civil del Estado, y desde luego facultó a mi representada a seguir ocupando el inmueble a título de inquilino por un lapso no menos a una cuarta parte del que se ha poseído, lo que se traduce insisto en al menos cuatro años y medio de duración adicional al tiempo ya ocupado, ello desde luego la obligación de pagar el precio de la renta y sus debidos aumentos como lo establece la cláusula quinta del sinalagmático materia de la acción. Dicha excepción no fue estudiada por el Juez de los autos en evidente perjuicio del artículo 87 del Código Procesal de la Materia.

SÉPTIMO AGRAVIO.- El estudio de la responsable de la excepción de nulidad de las cláusulas DÉCIMA SEXTA y DÉCIMA OCTAVA, fue abordada en forma deficiente por la autoridad responsable, dado que se incumplió con el principio de congruencia y exhaustividad señalado por el artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco, omitiendo valor el Juez de los autos que en las s(sic) cláusulas antes señaladas se establece una penalización a cargo de mi representada que, de conformidad con el numeral 1313 del Código Civil del Estado, se deberá entender como cláusula no puesta, ya que trasgredí los alcances de dicho numeral, puesto que de la lectura siempre de las cláusulas ahora invocadas como nulas en vía de excepción es claro que se trata de una pena pretendidamente mayor al cien por ciento al valor de aquello que se considera como suerte principal u obligación principal, es decir, del análisis de las cláusulas antes invocadas podemos claramente establecer una penalización desproporcional al valor de la obligación principal, ya que si bien en la cláusula DÉCIMA SEXTA se establece un aumento del cien por ciento del valor de las rentas, y al no superar el valor o cuantía por ser igual al cien por ciento, debemos entonces señalar que en la diversa cláusula DÉCIMA OCTAVA, continua penalizando con un noventa por ciento adicional del valor ya previamente penalizado, es decir, la consecuencia de estar cláusulas generan una pena equivalente al CIENTO NOVENTA DEL VALOR Y CUANTÍA DE LA SUERTE PRINCIPAL, lo que desde luego es ilegal e improcedente; por está razón en los términos del numeral 1311 el contrato de arrendamiento y sus prorrogas, deberán persistir más no así las dos cláusulas antes citadas el ser nulas por trasgredir los alcances del numeral 1313 de mismo cuerpo de leyes, ya que exceden de manera total el cien por ciento del valor y cuantía de la obligación principal. Desatendiendo además la responsable los siguientes criterios jurisprudenciales que le obligan, mismos que se invocan nuevamente:

PENA CONVENCIONAL. SU NULIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ...

PENA CONVENCIONAL. NO PUEDE EXCEDER NI EN VALOR NI EN CUANTÍA A LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, ATENDIENDO A SU NATURALEZA DE SANCIÓN POR

INCUMPLIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). ...

Así pues la responsable desatendió el estudio de lo que se adujo en la contestación de la demanda, dado que no analizó que si bien la ley permite una pena igual al cien por ciento, bastara que otro factor vinculante con la pena aumente la misma a efecto de que la pactada se considere aumentada en más del propio cien por ciento, y evidentemente considerarse nula o no puesta para los efectos contractuales, razón por la que solicito a este Juzgado declare así dichas cláusulas al tratarse de violaciones francas a la legalidad y no simple acuerdo entre las partes para sancionarse de manera libre cuando existen limites para este efecto. Bajo este orden de ideas esta sala de apelación deberá de analizar si el contenido de las cláusulas invocadas como nulas, y además que se analicen las prestaciones reclamadas , para que se aprecie que existen dos penalizaciones vinculantes a la misma causa, y que la suma de ella es infinitamente superior al valor y cuantía de la suerte principal, por esta razón es que la existencia de esas cláusulas deberá ser considerada como nula o no puesta para los efectos contractuales y desde luego procesales.

Desde luego la sentencia resulta incongruente en cuanto al análisis de la causa de pedir y la valoración de los elementos probatorios ya que no obstante darles valor probatorio pleno, determina la improcedencia de la acción por causas ajenas al ejercicio de la acción, cobrando relevancia la siguiente tesis jurisprudencial:

PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. EFECTOS DEL AMPARO CONCEDIDO CONTRA SU VIOLACIÓN. ...”

3.- Expresados los agravios anteriormente señalados, se puso a disposición de la contraria copia simple de los mismos, se dió vista al C. Agente de la Procuraduría Social adscrito y se citó oportunamente a los interesados para el pronunciamiento de la sentencia, misma que fue dictada con fecha 16 dieciséis de junio de 2017 dos mil diecisiete, confirmando la resolución apelada; acto en contra del cual la empresa demandada *****/*****
*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE interpuso demanda de garantías por conducto de su abogado patrono, de la que conoció el H. ***** Tribunal

Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, bajo número ****
*/*****; autoridad la anterior quien mediante ejecutoria de
 fecha 18 dieciocho de enero de 2018 dos mil dieciocho, concedió a
 la quejosa el amparo y protección solicitado; y habiéndose dejado
 insubsistente el anterior fallo, se ordenó traer los autos a la vista
 para dictar la nueva sentencia que hoy se pronuncia:

CONSIDERANDO:

I.- La competencia de los Magistrados integrantes de esta
 Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de
 Jalisco, para el conocimiento y resolución del presente asunto, se
 encuentra debidamente acreditada en términos de la fracción I del
 artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Entidad.

II.- Dado que el Amparo y Protección de la Justicia Federal
 se otorgó a la quejosa *****/*****
****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para los
 efectos de que esta Sala dejare insubsistente la resolución anterior,
 lo que de inmediato se cumplió según auto de fecha 6 seis de
 febrero de 2018 dos mil dieciocho, y en su lugar **emita otra en la**
que reitere las consideraciones estimadas legales en dicha
ejecutoria, y que al pronunciarse sobre la prestación atinente
al pago de la

renta pactada en la cláusula “Décima Sexta” del contrato fundatorio, confrontada con la diversa cláusula “Cuarta” del mismo, determine si la pena convencional es usuraria o no, tomando en cuenta lo estimado en dicho veredicto, resolviendo enseguida, con plenitud de jurisdicción y debidamente fundado y motivado, conforme a derecho. Por lo que, en cumplimiento cabal de la protección concedida por el H. **
***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, y acatando estrictamente las consideraciones trazadas por dicha autoridad federal, los Magistrados integrantes del tribunal de apelación que hoy resuelve procedemos en primer lugar al estudio de los **presupuestos procesales** en términos de lo previsto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no sin antes hacer constar que se tienen a la vista los autos originales de primera instancia, relativos al juicio civil sumario promovido por **
*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en contra de *****/*****
*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y *****, que son de observancia obligatoria para quienes hoy juzgamos, los cuales conforman prueba plena en términos del artículo 402 de nuestra ley adjetiva de la materia, remitidos a esta superioridad para la sustanciación de la presente alzada.

De esa forma, tenemos que respecto de la **COMPETENCIA DEL JUZGADO NOVENO DE LO CIVIL DEL PRIMER PARTIDO JUDICIAL EN EL ESTADO** que conoció del asunto, ésta se surte en términos de lo previsto por la fracción III del artículo 161 del Enjuiciamiento Civil de la localidad, que sostiene ser competente el juez de la ubicación de la cosa respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles; dado que se observa por este tribunal que el documento fundatorio exhibido por el actor junto con su escrito inicial, consiste en un contrato de arrendamiento celebrado entre los hoy contendientes, respecto de la finca marcada con el número ***** de la Avenida ***** *****, del fraccionamiento ***** en el municipio de *****, Jalisco, cuyo municipio pertenece al mencionado partido judicial.

En cuanto a la **PERSONALIDAD DE LAS PARTES**, de las actuaciones en estudio, que conforman prueba plena en términos del artículo 402 de nuestra ley adjetiva de la materia, se observa por quienes ahora resolvemos que dicho presupuesto procesal respecto de la parte actora ***** *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE aparece colmado, toda vez que compareció por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas ***** *****, quien justificó dicho carácter con el contenido del

primer testimonio de la escritura número *****,
pasada ante la fe del licenciado *****
*, en su calidad de Notario Público número *****
y ***** de Zapopan, Jalisco, de fecha *****
de ***** del año *****
, otorgado por ***
***** como administradora general única de la mencionada
sociedad, a favor del hoy compareciente y otro, para ejercitarse en
forma conjunta o separada, observándose los insertos necesarios a
partir de la página 7 siete que revelan la existencia de la indicada
persona moral, al igual que las facultades con las que cuenta la
antes mencionada para conferir dicho mandato, cuya documental
merece eficacia probatoria plena en términos de lo previsto por el
artículo 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de
Jalisco. Aunado a ello, las actuaciones en estudio revelan que la
demanda inicial fue suscrita en forma conjunta por dos
profesionales del derecho a quienes se designó como abogados
patronos en términos de lo previsto por el artículo 42 de la ley
adjetiva civil antes mencionada, quienes aceptaron el cargo
conferido firmando al pie de la demanda, habiéndoseles reconocido
tal carácter desde el auto admisorio de fecha 6 seis de marzo de
2015 dos mil quince, lo que basta a este tribunal para concluir que
en el caso particular sí se encuentra debidamente representada la
parte accionante acorde a lo previsto por los artículos 2206, 2207 y

2214 del Código Civil del Estado, en relación con los diversos 41 y 90 fracción I del enjuiciamiento civil del Estado.

Lo mismo ocurre respecto de la personalidad de la demandada *****/*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, toda vez que ésta produjo contestación por conducto de ***** ****, habiéndose exhibido al efecto copia certificada de la escritura número *****, pasada ante la fe del licenciado *****, como Notario Público Titular número ***** de Zapopan, Jalisco de fecha ***** de ***** de ***** *****, merecedora de eficacia demostrativa a la luz del numeral 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 22 veintidós de agosto de la indicada anualidad, de la que se observa que el compareciente es presidente del Consejo de Administración de la sociedad en cita, al igual que el otorgamiento en su favor y de otro, como apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, para ejercerlo de forma conjunta o separada, así como los insertos que revelan la existencia de la indicada persona moral, al igual que las facultades con las que cuenta el antes mencionado para conferir dicho mandato. Luego, de la misma

manera que la parte contraria, se aprecia de las actuaciones en estudio que la contestación de la demanda fue signada conjuntamente por el licenciado *****, a quien además se nombró como abogado patrono, entre otros, habiéndose reconocido dicho carácter en el auto del 27 veintisiete de marzo de 2015 dos mil quince, por haber aceptado el cargo relativo, acorde a lo prevenido por el artículo 42 del código procesal en cita, bastando lo anterior para establecer que la mencionada sociedad demandada también se encuentra debidamente representada, por actualizarse al efecto lo que regulan los numerales 2206, 2207 y 2214 del Código Civil del Estado, en relación con los diversos artículos 41 y 90 fracción I del enjuiciamiento civil del Estado.

Por otro lado, se observa que el diverso demandado ***** ***** no produjo contestación a la demanda, habiéndosele declarado en rebeldía por acuerdo del 21 veintiuno de junio de abril de 2015 dos mil quince, surgiendo así la presunción de que cuenta con la capacidad de ejercicio necesaria para ejercitar derechos por sí mismo, en términos de lo previsto por el artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

En torno a la **VÍA CIVIL SUMARIA** elegida por el actor, se observa por este tribunal de apelación que resulta la correcta, de conformidad con lo previsto por la fracción II del artículo 618 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que la presente controversia versa sobre las obligaciones contraídas por los hoy contendientes en el contrato de subarrendamiento que celebraron.

En cuanto a los **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN**, se observa que la actora reclamó la terminación de un contrato de subarrendamiento en relación a un local comercial, celebrado entre los hoy contendientes el día 1 primero de febrero de 2014 dos mil catorce, iniciando su vigencia ese día para concluir el 31 treinta y uno de enero de 2015 dos mil quince, mediante el cual el subarrendador entregó al subarrendatario el bien inmueble arrendado, por un tiempo determinado, obligándose éste a pagar un precio cierto por su uso; demanda que se presentó el día 27 veintisiete de febrero de esta última anualidad, actualizándose así lo previsto por los artículos 1980, 1981, 1987, 2140 fracción I y 2053 del Código Civil del Estado, al haberse otorgado además por escrito y por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo.

III.- Por otra parte, se procede ahora al análisis correspondiente de los agravios expresados por *****

* * * * * en su calidad de abogado patrono de la demandada * * * * */* * * * *, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, arribándose a la conclusión por los integrantes de este tribunal de alzada que resultan **infundados e inoperantes**, por las razones que a continuación se señalan.

Refiere en esencia el apelante en el **primero de sus agravios** que la sentencia impugnada determinó procedente la personalidad de la actora limitándose al contenido de la interlocutoria que resolvió la excepción relativa, de la que ahora se duele el recurrente en vía de violación procesal, señalando que se atento contra lo previsto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por falta de congruencia y exhaustividad al omitir fundar y motivar dicha resolución; añade que no existe suscripción ni asesoría conjunta conforme al artículo 2207 del Código Civil de la Entidad, que no se cumplió el diverso numeral 12 de la Ley para el ejercicio de Profesiones del Estado en relación con el 90 del Enjuiciamiento Civil, validando el juez la acreditación de abogado con el registro en las libretas del juzgado, omitiendo levantar una certificación de la existencia de la libreta, el número de foja y fecha de registro, y que por ello existe incertidumbre de si el registro fue antes o después de la demanda. Que además el juez subsana la ley a través de la existencia de

libretas de registro de cédulas, violando en su opinión el artículo 1° Constitucional, por encima de la obligación de anexar copia certificada de la cédula o describir los datos de autorización, lo que afirma no ocurrió; que el juez refiere la existencia de la cédula federal ***** sin existir certificación de su existencia, citando el criterio Constitucional con registro 165886. Que además se viola el principio de estricto derecho porque en la demanda se refirieron datos de la cédula ***** (*****) relativa a ***** ***** a quien no se mencionó en el auto admisorio, y que no obstante ello el juez se refiere al número de cédula arriba citado, variando así la litis, contrario a lo previsto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado porque el juez no puede modificar los hechos expuestos por las partes ni extraerlos de documentos; que al haber invocado el actor una autorización diversa debió haber demostrado la existencia de esa cédula, citando dos diversos criterios Constitucionales.

Luego en el **agravio segundo** se duele el apelante de que se acreditó la tácita reconducción; que no se tomó en cuenta que con la confesional se acreditó la continuación del arrendamiento posterior al vencimiento, no obstante que se haya interpuesto la demanda dentro de los treinta días que señala la ley; que además hay pruebas documentales que demuestran la conformidad de la contraria con la continuación del arrendamiento, antes y después

de la demanda, violándose con ello lo dispuesto por los artículos 87, 395, 399, 400 y 403 del mismo cuerpo de leyes, insertando parte de las posiciones formuladas a la parte actora, tornándose entonces en un contrato por tiempo indeterminado. Que también se soslayó el valor de las pólizas de cheques y facturas, número **
* * * * *, que también demuestran la continuación del arrendamiento, citando luego dos pólizas de cheques que afirma amparan el pago de la renta de los meses de febrero y marzo del año en curso (sic), así como el contrato de arrendamiento del 16 de octubre de 1993, del que afirma se desprende que su mandante recibió por primera ocasión la posesión del inmueble como inquilino sin ser perturbado de la misma, y pagando puntual la renta pactada, dejando de estudiar de forma exhaustiva sus excepciones, con las que indica demostró que al mes de marzo de 2015 con la conformidad de la actora, su representada estaba al corriente en las rentas al precio pactado para la prórroga a la que tiene derecho, reiterando que el contrato se prorrogó en términos del artículo 2051 del Código Civil. Que también se justificó la fecha real en la que su mandante tomó posesión como inquilino, y que obstante haber suscrito diversos contratos, tiene derecho a la prórroga referida, respecto de todo el plazo que ha utilizado el inmueble, porque siempre ha conservado y cumplido sus obligaciones.

Expresa además en el **tercer punto de inconformidad** que no se estudió de forma congruente la falta de acción, dado que con el contrato referido por la actora en el primer hecho de su demanda, se demuestra la existencia de la cláusula cuarta, y con ello la ilegalidad e ilicitud del contrato de subarrendamiento fundatorio, al existir prohibición expresa de la hoy actora para subarrendar y no existir autorización por escrito de la arrendadora, demostrando que el contrato de arrendamiento original es el que rige la relación contractual, existiendo dice, un contrato directamente con la señora *****
*****, que es la persona que ha recibido las rentas a su representada, dejando en claro la tácita reconducción y la existencia de un contrato por tiempo indefinido, al haber consentido directamente la obligación de su representada frente a la antes mencionada, pero no por el subarrendamiento, sino por el vínculo directo de arrendamiento, al operar la subrogación legal de la posición contractual original, por no haber autorización para subarrendar; añadiendo que tal excepción no fue abordada en el fallo impugnado, con la que indica se demuestra la falta de legitimación de la actora, porque al comparecer la original arrendadora reconoció la existencia de la verdadera relación contractual, soslayando el juez el contenido de la tesis con registro 214206.

Por otra parte se esgrime como **cuarto agravio** que se soslayó que se demostró la existencia de la prórroga establecida a favor de su representada porque no operó renuncia a prórroga alguna; que se reconoció por la actora la existencia de diversos contratos de arrendamiento y que no opera condición obligatoria como lo señala el artículo 2044; que la demandada no se obligó en cuanto a los efectos de la renuncia, porque dicho precepto deviene de una relación contractual diversa a la vinculante a las partes, porque regula el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación; que en el supuesto que nos ocupa la renuncia a la prórroga si está prevista; que en inmuebles destinados al comercio el derecho de prórroga establecido por el artículo 2051 del Código Civil no contiene la posibilidad de renuncia a tal prórroga, porque se concede por el destino que se pretende dar al inmueble, y que al tratarse de fines comerciales, la condición de tener una fuente de empleo es la generadora del derecho irrestricto a ser prorrogado el plazo total en que se haya ocupado el inmueble, porque de lo contrario la fuente de trabajo estaría en riesgo inminente de desaparecer si no se cuenta con un lapso prudente para reubicarla, lo que afirma es el deseo del legislador, insistiendo que tal prórroga se demostró con la confesional de la actora y con las documentales a las que antes se hizo alusión.

Señala luego en el **quinto motivo de disenso** que la excepción de falta de acción no fue abordada de forma congruente, porque soslaya que la actora por medio de su apoderado extendió a favor de su representada el plazo de la duración del contrato al recibir las rentas de febrero y marzo de 2015, en los términos originalmente pactados, otorgando la factura 3960 de fecha 9 nueve de febrero de 2015, la que afirma demuestra su excepción, al recibir las rentas generadas una vez concluido el plazo del contrato. Añade que la acción es improcedente al tratarse de un contrato prorrogado, al haberse extendido el plazo para ocupar legalmente el inmueble; que el clausulado del fundatorio debe analizarse conjuntamente con diversos elementos y en particular con el comportamiento de las partes, añadiendo que cobra relevancia que se cubrieron los meses de febrero y marzo al valor que se obligó en el último contrato, citando dos criterios Constitucionales con registros 180917 y 2001040.

Expresa además como **sexto agravio** que se omitió el estudio de la excepción de falta de acción, relativa a que el ejercicio de la acción de terminación del contrato y su desocupación, nace por la aparente terminación del plazo, reiterando que éste se prorrogó conforme al artículo 2051 del Código Civil, facultando a su representada a seguir ocupando el inmueble por un lapso no menos a una cuarta parte del que lo ha poseído, al menos cuatro

años y medio de duración adicional, con la obligación de pagar la renta y sus aumentos conforme a la cláusula quinta.

Refiere luego en el **séptimo agravio** que se estudió de forma deficiente la excepción de nulidad de las cláusulas décima sexta y décima octava, por no atender el principio de congruencia y exhaustividad; que la penalización que contiene debe tenerse por no puesta conforme al artículo 1313 del Código Civil del Estado, al ser mayor al cien por ciento del valor de la suerte u obligación principal, dado que en la cláusula décima octava penaliza con un noventa por ciento adicional del valor penalizado en la décima sexta, desatendiendo los criterios con registros 160384 y 2001987; añadiendo que basta que otro factor vinculante con la pena aumente la misma a efecto de que se considere aumentada en mas del cien por ciento, y que por ende debe considerarse nula. Que además la sentencia es incongruente al analizar la causa de pedir y las pruebas, porque no obstante darles valor, determina la improcedencia de la acción por causas ajenas a su ejercicio, citando la tesis con registro 2006368.

Manifestaciones las anteriores vertidas en vía de agravios que, como se adelantó, se califican por este cuerpo colegiado como **infundadas e inoperantes**, toda vez que basta observar las actuaciones en estudio para advertir, como ya se dijo, que la

personalidad de la actora *****
****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE sí está debidamente acreditada, cuyos argumentos se tienen aquí por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias.

Al respecto, las actuaciones revelan que efectivamente se planteó por la empresa demandada la excepción de falta de personalidad, basada en síntesis en que el compareciente a nombre de la actora no justificó contar con el título de abogado o licenciado en derecho; que además no compareció asesorado y actuando conjuntamente con un profesional del derecho que le permita contar con la debida asesoría para ejercer el mandato; que el hecho de nombrar abogados patronos no satisface tal requisito porque su designación tiene los límites del litigio, pero que el actuar conjuntamente con un abogado, sería como si se tratara del apoderado; que además al no haber justificado la calidad de profesional de derecho, no se cumple con lo previsto por el artículo 90 del Enjuiciamiento Civil, y que al ser la litis cerrada ya no podría demostrarlo, invocando los criterios con registros 165886 y 177078.

Excepción la anterior que fue resuelta mediante sentencia interlocutoria de fecha 26 veintiséis de mayo de 2016 dos mil dieciséis, localizable a partir del folio 214 doscientos catorce, misma que se calificó de infundada, por considerar el juez que se

*acompañó el documento con el cual se acreditó la personalidad de la actora, congruente con los artículos 41, 42 y 90 del Enjuiciamiento Civil del Estado, con el contenido de la escritura ***
*****, a la que compareció *****
*****, en su calidad de Administrador General Único de la hoy accionante a fin de otorgar el poder de que se trata a favor del compareciente y una diversa persona, para su ejercicio en forma conjunta. Luego sostuvo el natural que los argumentos de la parte actora incidentista eran improcedentes, porque con la demanda se nombraron abogados patronos a quienes se les reconoció dicho carácter, estimando que por ello se cumple con lo establecido por el artículo 2207 del Código Civil al estar debidamente asesorado por profesionales del derecho; aunado a que se encontraba registrada en las libretas del juzgado la cédula profesional federal del licenciado *****
***** número *****, añadiendo que no es necesario que el apoderado cuente con licenciatura en derecho, bastando que sea asesorado por profesionales en derecho y que éstos previamente se hayan registrado en la libreta correspondiente de los tribunales, como indicó acontecer en el caso del antes mencionado, sustentando su opinión en los criterios localizables con el registros digitales 188152 y 174676.*

Resolución de la que ahora se duele el apelante como violación procesal, estimándose por este tribunal que tampoco le asiste la razón cuando sostiene que no existe suscripción ni asesoría conjunta conforme al artículo 2207 del Código Civil del Estado, porque como ya se mencionó con anterioridad, al analizarse el aludido presupuesto procesal, sí aparece que la demanda inicial fue suscrita en forma conjunta por dos profesionales del derecho, a saber *****
***** y *****, a quienes se designó como abogados patronos en términos de lo previsto por el artículo 42 de la ley adjetiva de la materia, aceptando el cargo conferido firmando al calce del escrito, por ende que fueron reconocidos como tal en el auto de fecha 6 seis de marzo de 2015 dos mil quince; de ahí que contrario a lo afirmado por el recurrente, sí aparece colmado el requisito prevenido por el numeral en cita.

Sin que en nada favorezca al recurrente el contenido de los artículos 12 de la Ley para el Ejercicio de Profesiones del Estado y 90 del Código de Procedimientos Civiles de esta Entidad, puesto que los mismos no prohíben que la demostración de ser abogado se acredite de forma previa mediante el registro de la cédula profesional respectiva en las libretas de control que se acostumbran, como acertadamente lo estableció el juez de origen

en la mencionada sentencia interlocutoria, ya que como lo han sostenido nuestros máximos tribunales, tal circunstancia se ha convertido en ley, es además del dominio público y un hecho notorio que puede ser invocado por la autoridad aunque no haya sido señalado por las partes, acorde a lo previsto por el artículo 292 de la mencionada ley adjetiva civil, por cuya misma razón se tornan inoperantes las expresiones del apelante relativas a que en el escrito inicial se hizo referencia a un número de cédula y que el juez indicó uno diferente. Cobra además aplicación el criterio Constitucional que invocó el juez en dicha resolución y que a mayor abundamiento ahora se reproduce:

Novena Época
Registro digital: 174876
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Junio de 2006
Materia(s): Civil
Tesis: III.5o.C.104 C
Página: 1177

LICENCIADO EN DERECHO. PARA ACREDITAR EN JUICIO ESTE CARÁCTER, BASTA QUE PREVIAMENTE HAYA REGISTRADO SU CÉDULA PROFESIONAL EN LA LIBRETA CORRESPONDIENTE DE LOS TRIBUNALES ESTATALES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Es verdad que los artículos 12 de la Ley para el Ejercicio de las Profesiones y 90 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Jalisco disponen, respectivamente, que quien se ostente como profesionista ante alguna autoridad deberá justificarlo presentando su cédula, y que la personalidad, personería o representación deben acreditarse desde el escrito inicial de demanda o de contestación acompañando los documentos que la comprueben; sin embargo, también lo es que ambos numerales no prohíben que dicha demostración se haga de manera previa en los órganos jurisdiccionales mediante la inscripción de la cédula profesional respectiva en la libreta de registro que acostumbran tener los tribunales del Estado, misma costumbre que se ha convertido en ley,

que es del dominio público y además un hecho notorio para los juzgadores, lo que cumple con el objetivo de que los abogados postulantes se acrediten como tales de forma ágil en los diversos asuntos que patrocinan, evitando así la exhibición en cada expediente de la citada cédula.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 85/2006. Ma. Laura Palomino Ruvalcaba. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Alicia Guadalupe Cabral Parra. Secretaria: Margarita Herrera Delgadillo.

Además, no se encuentra previsto por la ley la certificación que pretende el inconforme se hubiere levantado con motivo del registro de la cédula del abogado indicado por el natural, a quien, si se le reconoció como tal desde al auto admisorio, evidentemente es que el registro de tal documento debe entenderse que ocurrió previamente, pues de otra forma no se le hubiere reconocido dicho carácter, máxime que de acuerdo a lo previsto por el artículo 88 del Enjuiciamiento Civil del Estado, toda sentencia tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado en términos de ley. Sin soslayar que el apelante invocó el contenido de la tesis localizable bajo la voz de APODERADO GENERAL JUDICIAL. AL COMPARECER A JUICIO, ADEMÁS DE ACREDITAR SU REPRESENTACIÓN, DEBE ADJUNTAR COPIA CERTIFICADA DE LA CÉDULA PROFESIONAL QUE DEMUESTRE QUE TIENE TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y 2207 DEL CÓDIGO CIVIL, AMBOS DEL ESTADO DE JALISCO), cuyo criterio no se comparte por este tribunal de alzada,

trascendiendo que al ser aislado no resulta ser de carácter obligatorio para quienes ahora resolvemos.

Sumado a lo anterior, destaca que la esencia de lo regulado al respecto por el artículo 2207 del Código Civil de la Entidad es que el apoderado que no tenga título de abogado o de licenciado en derecho, se encuentre asesorado necesariamente por un profesional en dicha materia, el cual debe suscribir y actuar conjuntamente con el apoderado. Hipótesis que en el caso particular sí aparece colmada, pues como ya se sostuvo con anterioridad, el escrito inicial de demanda fue signado conjuntamente por dos profesionales del derecho, sin que pueda afirmarse lo contrario, pues de las propias actuaciones se advierten circunstancias que avalan lo anterior, ya que además de haberseles reconocido el carácter de abogados patronos desde el auto admisorio de fecha 6 seis de marzo del año 2015 dos mil quince, se observa a foja 56 cincuenta y seis la notificación practicada a la parte actora por conducto de su abogado patrono **
*****, quien en dicha intervención proporcionó la cédula número *****, en tanto que obra visible a foja 100 cien copia simple de la misma, la cual se anexó al expediente luego de que dicho profesionista recibiera diversos billetes de depósito exhibidos en autos por la parte demandada.

Circunstancia que se robustece con la información que brinda el portal de Internet *www.cedulaprofesional.sep.gob.mx*, cuya consulta pone a disposición la Secretaría de Educación Pública, relativa al Registro Nacional de Profesionistas que administra la Dirección General de Profesiones, la cual constituye información de carácter público, que puede ser invocada por este tribunal al ser un hecho notorio que no necesita ser probado ni invocado por las partes, conforme a lo previsto por el artículo 292 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, bastando para ello ingresar el nombre del interesado, habiendo arrojado en el caso que interesa los siguientes datos:

(Se suprimen imágenes por contener datos sensibles)

Cobra aplicación al respecto el contenido del siguiente criterio:

Novena Época
Registro digital: 168124
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIX, Enero de 2009
Materia(s): Común
Tesis: XX.2o. J/24
Página: 2470

HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA

RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR. Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Amparo directo 816/2006. 13 de junio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arteaga Álvarez. Secretario: Jorge Alberto Camacho Pérez.

Amparo directo 77/2008. 10 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arteaga Álvarez. Secretario: José Martín Lázaro Vázquez.

Amparo directo 74/2008. 10 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arteaga Álvarez. Secretario: Jorge Alberto Camacho Pérez.

Amparo directo 355/2008. 16 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Artemio Maldonado Cruz, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Rolando Meza Camacho.

Amparo directo 968/2007. 23 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Marta Olivia Tello Acuña. Secretaria: Elvia Aguilar Moreno.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 23 de marzo de 2014.

Por ejecutoria del 19 de junio de 2013, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 132/2013 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

Evidenciando todo lo anterior que en el caso a estudio sí se reunió el requisito previsto por el segundo párrafo del artículo 2207 del Código Civil del Estado, tocante a la necesidad de que el

apoderado que compareció en representación de la accionante se encontrara asesorado por un profesional del derecho desde el escrito inicial, actuando conjuntamente con aquél. Sirve además de sustento legal el contenido de la siguiente jurisprudencia:

Novena Época
Registro digital: 177078
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXII, Octubre de 2005
Materia(s): Civil
Tesis: III.1o.C. J/43
Página: 2091

APODERADO GENERAL JUDICIAL ASESORADO DE ABOGADO. NO REQUIERE SUSCRIBIR CONJUNTAMENTE TODAS LAS PROMOCIONES Y ACTUACIONES QUE INTEGRAN EL PROCEDIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). La condición que establece el artículo 2207 del Código Civil del Estado, relativa a que el apoderado general judicial que no sea abogado o licenciado en derecho deba intervenir en cualquier proceso judicial en forma conjunta con un perito en derecho, tiene como fin el asegurar la óptima actuación de aquél a favor de los intereses del poderdante, mediante la asesoría obtenida del especialista en la materia, ante el desconocimiento del derecho por parte del apoderado. Ahora bien, la última frase del segundo párrafo del mencionado artículo 2207, que dice: "... quien deberá suscribir y actuar conjuntamente con el apoderado, en todos los trámites judiciales.", debe interpretarse en el sentido de que tanto el apoderado general judicial como el abogado que lo asesore deben actuar conjuntamente en todos los trámites judiciales, pero entendidos éstos como los diversos negocios de jurisdicción voluntaria, mixta o contenciosa, a que hace mención el propio numeral, y no en todas y cada una de las promociones y actuaciones que integran el mismo procedimiento; por ende, para que se estime colmado el supracitado requisito, es suficiente que la sustanciación del juicio revele que el apoderado general judicial sin título de abogado o licenciado en derecho fue asesorado o patrocinado por un profesional en la materia, por haber firmado ambos el escrito en el cual comparecieron ante la autoridad judicial correspondiente a formular la designación del abogado y la aceptación de éste de llevar a cabo el patrocinio jurídico encomendado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 10/2003. Urbanizadora Vázquez Guerra, S.A. de C.V. 3 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Ana Carmina Orozco Barajas.

Amparo directo 679/2003. Antonia Díaz Regla. 29 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Laura Icazbalceta Vargas.

Amparo directo 153/2004. Inmobiliaria Promotora Omega, S.A. de C.V. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Bertha Edith Quiles Arias.

Amparo directo 95/2005. Caja Popular Mezquitán, A.C. 14 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Fernando López Tovar.

Amparo directo 237/2005. Juan Lomelí García. 19 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Miguel Ivo Moreno Vidrio.

Nota: Por ejecutoria de fecha 30 de junio de 2010, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 120/2010 en que participó el presente criterio.

Por otro lado, ***inoperante e infundado*** resulta lo expuesto por el recurrente en el ***segundo punto de inconformidad***. Al respecto, las actuaciones en estudio revelan que la empresa demandada opuso como excepción la de *falta de acción* que hizo consistir en que el apoderado de la actora de forma verbal le extendió el plazo de la duración del contrato por cincuenta y cinco meses (cuatro años seis meses), a partir de febrero de 2015 dos mil quince, porque la posesión que ostentó fue desde el 16 dieciséis de octubre de 1993 mil novecientos noventa y tres; que ello ocurrió desde el 15 quince de diciembre de 2014 dos mil catorce, previo a la terminación del contrato, porque le solicitó a la subarrendadora que era su deseo seguir ocupando el inmueble, añadiendo que siempre ha sido cumplida con las obligaciones a su cargo y que ha mantenido el inmueble en perfecto estado de uso y conservación. Que el 26 veintiséis de enero de 2015 dos mil

quince, el apoderado de la actora le confirmó que podía seguir ocupando el inmueble, indicándole que a más tardar el 30 treinta del mismo mes y año enviaría el proyecto del nuevo contrato. Que el propio día 12 doce de marzo de la indicada anualidad en que recibieron la demanda, le informaron que no accederían a la prórroga, denotando mala fe y la intención de generar a cargo de la sociedad demandada un costo excesivo de la renta, puntualizando que dicha excepción consiste en la prórroga otorgada de manera verbal, agregando que las rentas de febrero y marzo de 2015, una vez concluido el plazo del contrato, fueron recibidas por su contraria, y que concatenado a las diversas pruebas se justificaría que se concedió dicha prórroga, citando al efecto el artículo 2051 del Código Civil, así como las tesis con registros 180917 y 2001040; planteando luego la diversa excepción marcada con el número 3 tres que denominó *improcedencia de la acción por plazo no cumplido*, afirmando estar concatenada a la antes descrita, basada también en la prórroga del contrato.

Luego se observa que la parte demandada exhibió junto con su contestación de demanda dos copias al carbón de pólizas de cheques números ***** y ***** de fechas 9 nueve de febrero y 12 doce de marzo, ambas del 2015 dos mil quince, que aparecen expedida a favor de la hoy actora, el primero por concepto de arrendamiento e IVA a razón de \$33,419.41 (Treinta y

tres mil cuatrocientos diecinueve pesos 41/100 Moneda Nacional), y el segundo refiere “varios” por \$28,810.00 (Veintiocho mil ochocientos diez pesos 00/100 Moneda Nacional). Probanzas que merecen eficacia demostrativa a la luz de lo previsto por el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por no haber sido objetadas, que por sí solas demuestran únicamente que se libraron los referidos títulos de crédito a favor de la parte actora.

Exhibió además la factura ***** de fecha 9 nueve de febrero de 2015 dos mil quince, emitida por la hoy actora y como receptor la empresa demandada, por la cantidad de \$33,419.41 (Treinta y tres mil cuatrocientos diecinueve pesos 41/100 Moneda Nacional) de la que se observa como concepto la renta correspondiente al mes de febrero de 2015 dos mil quince; a cuya documental se le brinda eficacia demostrativa plena pese a ser copia simple, pues además de que no fueron objetadas por la contraria, dada la naturaleza de la misma fue posible cotejarse por esta autoridad su autenticidad, tomando en consideración que la Secretaría de Administración Tributaria brinda en su portal de Internet la opción de verificar si los comprobantes fiscales digitales, fueron certificados por el aludido ente público, en el sitio <https://verificacfdi.facturaelectronica.sat.gob.mx/>, bastando para ello proporcionar el folio fiscal, así como los registros federales de contribuyentes del emisor y receptor, cuya información al advertirse

de una página electrónica oficial de un órgano de gobierno, constituye un hecho notorio que puede ser invocado por la autoridad aunque no se haya propuesto por las partes, acorde a lo previsto por el artículo 292 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y a la jurisprudencia que antes se insertó en el cuerpo de esta resolución, localizable con el registro digital 168124, habiendo arrojando respecto de la aludida documental los siguientes datos:

(Se suprime imagen por contener datos sensibles)

También se aprecia el desahogo de dos confesionales ofrecidas a cargo de la parte actora, desahogada la primera por **
*****, cuya constancia obra visible a foja 155 ciento cincuenta y cinco, habiendo reconocido únicamente las posiciones marcadas con los números 6, 16, 17 y 18, relativas a que su representada ha entregado en diversos arrendamientos la finca materia del presente juicio a la empresa demandada, siendo el último el de fecha 1 primero de febrero de 2014; que su representada recibió voluntariamente de la empresa demandada el cheque número ***** de fecha 12 doce de marzo de 2015 por concepto de pago de renta del mes de marzo del mismo año, respecto del inmueble materia del presente juicio; que su representada recibió voluntariamente de la empresa

demandada, mediante el cheque antes referido, el pago de renta del mes de marzo de 2015 dos mil quince, respecto del local materia de la presente litis; y que su representada recibió voluntariamente de la empresa demandada el mencionado título de crédito por concepto de pago de renta del mes y año en cita, en relación con el contrato del primero de febrero de 2014 dos mil catorce.

En tanto que la segunda confesional fue desahogada por la absolvente *****, habiendo respondido afirmativamente las posiciones marcadas con los números 6 y 10, tocantes a que su representada ha entregado en diversos arrendamientos la finca materia del presente negocio a la empresa demandada, y que el último contrato es del 1 primero de febrero de 2014 dos mil catorce; así como que su representada recibió voluntariamente de la empresa demandada el cheque número ***** del 9 nueve de febrero de 2015 dos mil quince, por concepto de pago de renta del mes de febrero del mismo año, respecto al inmueble materia del presente juicio.

Probanzas las anteriores que merecen eficacia demostrativa a la luz de lo previsto por el artículo 395 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que concatenadas a las pólizas ya referidas demuestran que la parte actora recibió el pago

de las rentas correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2015 dos mil quince, relacionadas con el contrato fundatorio de la acción.

Por otra parte, del propio fallo impugnado se advierte que el natural consideró que la acción quedó acreditada, apoyada en el contenido del contrato fundatorio celebrado por tiempo determinado, que la oposición a que continuara el arrendamiento se presentó en tiempo conforme al artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; que proceden las rentas vencidas a partir del primero de febrero de 2015 dos mil quince, porque no se había demostrado su actualización conforme a la cláusula décima sexta, y que las cantidades que amparan las pólizas de cheques y las consignaciones se tomarían a cuenta de intereses. Además, se observa que calificó de improcedente la excepción relativa a la falta de acción e improcedencia por plazo no cumplido, bajo el argumento de que se omitió por la parte demandada cumplir con lo previsto por el artículo 33 bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que refiere que las excepciones de espera, prórroga o novación del contrato solo serán admitidas si se fundan en prueba documental, y que en el caso particular no se presentaron elementos de convicción para acreditar los hechos que constituyen su argumentación; que si bien exhibió dos pólizas de cheques por pago de rentas, al igual que las

consignaciones realizadas en el juicio, ello no implica novación del contrato, las que solo se tomarían a cuenta de pago de intereses moratorios como lo ha manifestado la actora al contestar la vista formulada.

Sentado lo anterior, se equivoca el apelante al sostener que en el caso particular se acreditó la tácita reconducción, pues como se advierte del documento fundatorio éste fue celebrado el día primero de febrero de 2014 dos mil catorce por el término de un año, iniciando su vigencia el día 1º primero de febrero de 2014 dos mil catorce, para concluir el 31 treinta y uno de enero de 2015 dos mil quince, habiendo presentado su demanda el actor el día 27 veintisiete de febrero de la anualidad citada en último término, es decir, dentro de los treinta días naturales previstos por el artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a fin de que surta efectos la oposición del arrendador para la continuación de la ocupación del inmueble por el arrendatario, como acertadamente fue establecido por el juez en el fallo combatido.

Además, no puede estimarse tampoco acreditada la continuidad del arrendamiento por el hecho de que con las confesionales de posiciones, las pólizas de cheques y la factura ofrecidas por la empresa demandada, se hubiere justificado el pago de las rentas de los meses de febrero y marzo de 2015 dos mil

quince, debido a que atentos a lo dispuesto por el artículo 2009 del Código Civil del Estado de Jalisco, el arrendatario se encuentra obligado a pagar la renta que se venza hasta que entregue el bien en las condiciones en que lo recibió; y aun cuando en el caso la empresa arrendadora haya recibido de conformidad el pago de las mensualidades antes indicadas, obedece a la aludida obligación del arrendatario y a su derecho de seguir recibiendo la renta hasta que se le entregue el inmueble; sin que pueda estimarse que el contrato se convirtió en reconducto, o que se continuó con el arrendamiento posterior a su vencimiento o que se prorrogó el mismo, como ahora lo pretende el recurrente, pues trasciende que la empresa arrendadora o subarrendadora presentó la demanda que nos ocupa ejercitando la acción de terminación del contrato fundatorio, evidenciándose así la oposición a la tácita reconducción. Cobra aplicación al respecto el contenido del siguiente criterio Constitucional:

Novena Época
Registro digital: 186068
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVI, Septiembre de 2002
Materia(s): Civil
Tesis: I.110.C.44 C
Página: 1331

ARRENDAMIENTO. LA RECEPCIÓN DE RENTAS POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO NO IMPLICA PRÓRROGA NI EXISTENCIA DE UNO NUEVO. Es inexacto que por el simple hecho de que la arrendadora hubiese recibido una renta con fecha posterior al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, éste se hubiese prorrogado tácitamente, toda vez que no existe disposición legal que así lo establezca; además de que en términos del artículo

2429 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario está obligado a pagar la renta que venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada, de manera que si en el caso la arrendadora recibió de conformidad el pago de las rentas en los términos que lo venía haciendo durante la vigencia del contrato, fue porque en términos de dicho numeral tiene derecho a seguir recibiendo la renta hasta que se le entregue la cosa arrendada y ello no implica consentimiento tácito a una prórroga del contrato o a que continúe vigente el mismo, máxime que en el caso el arrendador ya había presentado la demanda de terminación del contrato, lo que demuestra una franca y abierta oposición a la tácita reconducción.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 313/2002. Cafeterías Populares, S.A. 6 junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-1, enero a junio de 1988, página 108, tesis de rubro: "ARRENDAMIENTO, CUANDO HAY OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR, LA RECEPCIÓN DEL PAGO DE LA RENTA NO CONSTITUYE PRÓRROGA DEL."

Aunado a lo anterior, no existe prueba alguna que revele el pacto verbal que afirmó la empresa demandada al oponer las excepciones, por el que indica se extendió el plazo de la duración del contrato por cuatro años seis meses a partir del primero de febrero de 2015 dos mil quince, incumpliendo de esa forma con la carga probatoria que le impone el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

Y tampoco puede sustentarse ahora su pretensión en términos de lo previsto por el numeral 2051 del Código Civil, congruente con la excepción que al efecto se formuló, pues la prórroga establecida por dicho numeral debe solicitarse como acción cuando aún esté vigente el contrato de arrendamiento,

cuyas circunstancias no acontecen en la especie, traduciéndose así en improcedentes las excepciones opuestas en primer y tercer lugar, e ***infundado el agravio que ahora se analiza, así como los expresados en cuarto, quinto y sexto lugar***, que de igual manera se hicieron consistir básicamente en la prórroga o extensión del plazo de vigencia del contrato fundatorio.

Cobran aplicación a dicho tópico el contenido de las siguientes jurisprudencias, de observancia obligatoria para quienes ahora resolvemos:

Octava Época
 Registro digital: 229335
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo III, Segunda Parte-2
 Materia(s): Civil
 Tesis: VI. 2o. J/10
 Página: 892
 Genealogía:
 Gaceta número 16-18, Abril-Junio de 1989, página 167.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL. DEBE SOLICITARSE COMO ACCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Únicamente procede declarar la prórroga del contrato de arrendamiento cuando se hace valer por vía de acción ya sea principal o reconvencional, pero nunca cuando se opone sólo como excepción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 198/88. Roberto Martínez Gálvez. 30 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Jorge Patlán Origel.

Amparo directo 295/88. Jorge Tejeda Capetillo. 13 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 309/88. David López Campos. 27 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 335/88. Eloy Pellón Jaspersen. 9 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Alejandro Esponda Rincón.

Amparo directo 153/89. Juana Luna Zayas. 18 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.

Octava Época

Registro digital: 227597

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo IV, Segunda Parte-2

Materia(s): Civil

Tesis: XII. 1o. J/3

Página: 599

Genealogía:

Gaceta número 22-24, Octubre-Diciembre de 1989, página 288.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL. OPORTUNIDAD PARA DEMANDAR SU OTORGAMIENTO (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE NAYARIT). El derecho concedido al arrendatario por el artículo 1857 del Código Civil del Estado de Nayarit, para pedir que a partir del vencimiento del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado se prorrogue éste por tres años más, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe ya no puede prorrogarse.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 142/88. J. Jesús Pineda Liévanos. 28 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eliseo Gustavo Araujo Arriaga. Secretaria: Ana María Arce Becerra.

Amparo directo 95/89. Jorge López Chávez. 3 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Sandoval Espinosa. Secretaria: Enriqueta del Carmen Vega Rivera.

Amparo directo 149/89. Rodolfo Villegas Miramontes. 23 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Sandoval Espinosa. Secretaria: Enriqueta del Carmen Vega Rivera.

Amparo directo 279/89. Lorena Carrillo Díaz. 11 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Nila Andrade. Secretaria: Ramona Manuela Campos Saucedo.

Amparo directo 330/89. Miguel Castillo. 22 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eliseo Gustavo Araujo Arriaga. Secretario: Miguel Izaguirre Ojeda.

Octava Época

Registro digital: 227594

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo IV, Segunda Parte-2
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.5o.C. J/3
 Página: 597
 Genealogía:
 Gaceta número 19-21, Julio-Septiembre de 1989, página 127.

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO OPERA TACITAMENTE. Es inexacto que baste continuar en el uso y goce del inmueble arrendado para que se considere eficazmente manifestada la voluntad del inquilino de prorrogar el contrato de arrendamiento, pues para que la prórroga proceda, esa manifestación de voluntad debe expresarse antes de que el plazo de arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste. No obsta a lo anterior, la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal porque, como se indicó, su aplicación obedece a una razón de orden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3350/88. Mauricio Cao. 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Noé Adoná Martínez Berman.

Amparo directo 960/89. Gladdis G. Italc Singleterry Alfaro. 6 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

Amparo directo 1210/89. Jorge Ramírez Plata. 20 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Roberto A. Navarro Suárez.

Amparo directo 2720/89. Ignacio Manuel Noyola Benítez. 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 3205/89. Ricardo Agüero Aguirre. 21 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

En cuanto al **tercero de los motivos de disenso**, el mismo resulta **inatendible**, debido a que en éste alude a la ilegalidad e

ilicitud del contrato de subarrendamiento fundatorio por existir prohibición expresa de la hoy actora para subarrendar y no contar con autorización por escrito de la arrendadora, que por ello operó la subrogación legal de la posición contractual original, y que tal excepción no fue abordada por el juez. Sin embargo, remitiéndonos a las actuaciones en estudio, no se observa el planteamiento de defensa alguna al respecto, de ahí que no puede ser analizada por este tribunal de alzada, acorde a lo previsto por los artículos 87 y 430 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establecen primero el principio de congruencia que debe imperar en toda resolución, relativo a que las sentencias deben ser congruentes con la demanda y su contestación, sin tomar en consideración hechos o pruebas distintas, al igual que la limitante para la alzada de tomar en cuenta solo las excepciones, pruebas y cuestiones debatidas en forma previa y oportuna; los cuales a la letra rezan:

Artículo 87.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, con las demás pretensiones deducidas oportunamente y con las pruebas recibidas en el pleito que tengan relación con los hechos sujetos a debate, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido controvertidos **sin tomar en consideración hechos, ni pruebas distintas.** Cuando los puntos litigiosos objeto del debate sean varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada.

A fin de garantizarle a los indígenas, el acceso pleno a la jurisdicción del estado en los procedimientos en que sean parte, el juez deberá considerar, al momento de dictar la resolución, sus usos, costumbres y especificidades culturales.

Artículo 430.- La autoridad judicial al conocer y resolver los recursos, salvo los casos que la ley permita el estudio o revisión oficiosa, y además de las establecidas en este Código, observará las siguientes reglas:

I. Examinará y decidirá en forma conjunta o separada, todos los agravios alegados contra la resolución o acto procesal recurrido, exceptuándose el caso en que uno solo resulte preponderante;

II. En vista de los agravios expresados, sólo tomará en consideración, las acciones, excepciones, pruebas y cuestiones debatidas en forma previa y oportuna;

Por último, **infundado es el séptimo motivo de inconformidad**, relativo a la excepción de nulidad de las cláusulas décima sexta y décima octava. Al respecto, el escrito de contestación revela que en efecto se opuso dicha defensa, la cual se hizo descansar en que en tales puntos contractuales se establece una penalización que deberá tenerse como no puesta conforme al numeral 1313 del Código Civil, al ser mayor al cien por ciento del valor de la suerte principal; que en la cláusula décima sexta se establece un aumento al ciento por ciento del valor de las rentas, que no supera la cuantía por ser igual al cien por ciento, pero que en la diversa décima octava continúa penalizando con un noventa por ciento adicional del valor previamente penalizado, generando una pena equivalente al ciento noventa del valor de la suerte principal.

Defensa la anterior que se abordó por el natural calificándola de improcedente, habiendo tomado para ello en cuenta que la parte actora únicamente reclamó el incremento de la renta pactada en la

cláusula décima sexta, y que la nulidad debe ser declarada solo a través de una acción principal o reconvencional, y no vía excepción, apoyando su determinación en el criterio bajo la voz de NULIDAD DE CONTRATO. CASO EN QUE NO PUEDE INVOCARSE COMO EXCEPCIÓN, abundando en que no existen nulidades de pleno derecho, que deben ser declaradas por la autoridad judicial previo el procedimiento formal correspondiente, citando también la tesis con el rubro de NULIDAD. NO EXISTE DE PLENO DERECHO.

Lo anterior hace evidente que no le asiste la razón al apelante al dolerse de falta de congruencia y exhaustividad, dado que de tales razonamientos expresados por el juez en su sentencia se aprecia que se abordó el estudio de la defensa de mérito en los términos en que fue planteada, acorde a lo previsto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Ahora, si bien es verdad que lo acordado en las cláusulas de mérito supera el valor de la obligación principal, trasciende en el caso que no se reclamó por la parte actora la pena pactada en el décimo octavo punto contractual, como acertadamente lo advirtió el natural; sin que lo pactado en la cláusula décima sexta contravenga lo dispuesto por el artículo 1313

de la ley sustantiva civil, pues no supera el cien por ciento de la obligación.

IV.- No obstante lo anterior, **conforme a lo trazado por el H. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en el fallo protector que ahora se cumplimenta**, deberá en el caso modificarse la proposición quinta de la sentencia definitiva materia del presente recurso de alzada, cuyos lineamientos descansan en las siguientes consideraciones:

“ **Por otra parte, asiste razón a la parte quejosa**, al sostener que la sala responsable omitió analizar la pena convencional contenida en la cláusula "*Décima Sexta*" del contrato fundatorio de la acción, desde la óptica de la usura, conforme a la Convención Americana de Derechos Humanos, pues al establecer un aumento de la renta del **90%** (noventa por ciento), constituyen una convención excesiva e ilegal y actualiza la usura, cuyo examen debió hacerse de oficio para garantizar la tutela del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos.

En efecto, como bien lo reprocha la impetrante de amparo, este Tribunal Colegiado advierte que la sala responsable, al omitir pronunciarse sobre la usura reprochada por la impetrante, la cual alcanzó al aumento de la pensión rentística fijada inicialmente en la "*Cuarta*" del contrato fundatorio de la acción, por el monto de **\$28,809.84** (veintiocho mil ochocientos nueve pesos con ochenta y cuatro centavos) mensuales, para pasar a **\$54,738.00** (cincuenta y cuatro mil setecientos treinta y ocho pesos) mensuales, a partir de febrero de dos mil quince en que venció el aludido contrato, conforme a la cláusula "*Décimo Sexta*", convención que, **sin que requiera de un análisis profundo y exhaustivo implica un incremento del 90%** (noventa por ciento) **mensual**, que arroja el **1,080%** (un mil ochenta por ciento) **anual**, que indiciariamente y de primera mano, en concepto de este Órgano de Control Constitucional, pudiera conllevar a un pacto notoriamente usurario.

Lo anterior se afirma en atención a las siguientes consideraciones:

El artículo 1º, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece:

"Artículo 1o.- *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas".

Por su parte, el diverso precepto 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, dispone:

"Artículo 21. Derecho a la propiedad privada.-

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.-

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social

y en los casos y según las formas establecidas por la ley.-

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

Ahora bien, del contenido del artículo 1° constitucional, así como de lo previsto en el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se aprecia que constituye una vertiente del derecho humano de propiedad la prohibición de la usura, entendida como una forma de explotación del hombre por el hombre, por lo que resulta constitucionalmente obligatoria la prohibición relativa a que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, con motivo del establecimiento de un interés excesivo derivado de un préstamo. Deber que recae en todas las autoridades del país.

Sentado lo anterior, conviene precisar que atento a la jurisprudencia que enseguida se citará, la interpretación, cumplimiento y ejecución de los actos jurídicos se rige por la ley vigente al momento en que se perfecciona el contrato.

La tesis jurisprudencial de que se habla en líneas precedentes, aparece identificada con el número 1a./J. 56/2002, sustentada por reiteración de criterios por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, septiembre de dos mil dos, Materia(s) Civil, Página 88, textualmente dice:

"CONTRATOS. SUS EFECTOS SE RIGEN POR LA LEY VIGENTE AL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN.- *En virtud de 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 ese perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica el tipo de relación jurídica que se crea, la que 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, es indudable que con ello se 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. En congruencia con lo anterior, si en un contrato celebrado con anterioridad a la expedición de una ley se crea una situación jurídica concreta, lógico es concluir que sus efectos deben regirse por la ley*

anterior, por lo que la aplicación de la nueva resultaría notoriamente retroactiva y, la privación de derechos a que da lugar violatoria de la garantía que otorga el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo primero".

Ahora bien, por su parte los artículos 1310 y 1313 del Código Civil del Estado de Jalisco, establecen:

“Artículo 1310.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios”.

“Artículo 1313.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”.

En este orden de ideas, constituye un componente normativo relevante para el caso, la aparente permisión de los artículos 1310 y 1313 citados, que se da a las partes que intervienen en la celebración del acto jurídico para fijar libremente el pacto de una pena convencional; sin embargo, esa facultad no debe entenderse de manera ilimitada, sino que tiene como restricción que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, que dio origen a las jurisprudencias 46/20014 y 47/2014, visibles en la páginas 400 y 402, Libro 7, junio de 2014, Tomo I, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación, de los rubros: **"PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]"** y **"PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE"**, estableció, en lo que interesa, que una nueva reflexión sobre el interés usurario se apartaba del criterio sostenido en la tesis 132/2012, visible en la página 714, Libro XVII, febrero de dos mil trece, Tomo 1, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del rubro: **"INTERÉS USURARIO EN MATERIA MERCANTIL. CUÁNDO DEBE CONSIDERARSE QUE EXISTE Y EN QUÉ MOMENTO PROCESAL DEBE**

ESTUDIARSE", porque al elaborarse, se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, cuando la apreciación de la Convención Americana sobre Derechos Humanos tenía un alcance más amplio, porque comprendía cualquier caso en que la persona obtuviera en provecho propio y de manera abusiva sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.

Asimismo, consideró que el Tribunal Pleno ha sostenido la existencia del control de convencionalidad ex officio, en términos de la última parte del artículo 133, en relación con el artículo 1o. constitucionales, lo que implica que cuando los jueces adviertan normas integrantes del sistema jurídico que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados, están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores, dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia.

Igualmente, determinó, que el juez está facultado para analizar de oficio si los intereses pactados son excesivos, así como para reducir prudencialmente el monto de los mismos, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver.

Además, que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés –si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos– los siguientes:

- a) el tipo de relación existente entre las partes;
- b) la calidad de los sujetos que intervienen en el acto jurídico y si la actividad del acreedor se encuentra regulada;
- c) el destino o finalidad del crédito;
- d) el monto del crédito;
- e) el plazo del crédito;
- f) la existencia de garantías para el pago del crédito;
- g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia;
- h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo;
- i) las condiciones del mercado; y,
- j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador.

También, que ese análisis, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna

situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

Importa destacar, que las consideraciones en que se sustentan las referidas jurisprudencias, **son perfectamente aplicables en la especie, con independencia de que se trate de una materia distinta (las jurisprudencias fueron emitidas en asuntos mercantiles y el presente es civil)**, habida cuenta que pervive el mismo estado de cosas, es decir, el pacto de una convención que pudiera ser usurario, **consistente este, por analogía, en el caso concreto, en el aumento de la renta**, frente a la obligación de la autoridad responsable de hacer respetar las disposiciones contenidas tanto en la Constitución Federal como en los tratados internacionales, máxime si se toma en consideración que la materia mercantil permite que exista una especulación económica mayor a diferencia de la civil, y aun así se estableció la obligación de las autoridades de pronunciarse sobre la protección de los derechos humanos a fin de evitar la usura.

Las citadas jurisprudencias que derivaron de la contradicción de tesis de la que se extrajeron las consideraciones precedentes, son del tenor siguiente:

"PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].- Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo

que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver."; y,

"PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.- El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el

pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna

situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor”.

En esa tesitura, es inconcuso señalar que la sala responsable debe abordar en este tipo de asuntos el análisis respecto a si en la especie, el pacto celebrado por las partes, consistente en el incremento de la renta en un **90%** (noventa por ciento) **mensual**, que arroja el **1,080%** (un mil ochenta por ciento) **anual**, resulta excesivo o no, atendiendo los parámetros establecidos en los criterios citados.

Se afirma lo anterior en atención a que, se insiste, **en la cláusula “Cuarta” del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, se estableció una renta mensual por \$28,809.84** (veintiocho mil ochocientos nueve pesos con ochenta y cuatro centavos) mensuales, y **para el caso de vencimiento**, y que el inquilino siguiera ocupando el bien arrendado, entonces el incremento de la renta según la **cláusula “Décimo Sexta”**, el monto del arrendamiento se incrementaría a **\$54,738.00** (cincuenta y cuatro mil setecientos treinta y ocho pesos) mensuales, como ocurrió en el caso, por lo cual al vencerse el contrato fundatorio, fue que la parte actora reclama el pago de la renta con ese nuevo monto, lo que de suyo, se advierte, constituye un aumento del **1,080%** (un mil ochenta por ciento) anual.

De manera que, resulta inasequible jurídicamente pensar que solo por el hecho de tratarse de un contrato de locación, en este tipo de asuntos pudiera evadirse el cumplimiento de lo previsto tanto en la Constitución Federal como en los tratados internacionales en los que México es parte.

En esta tesitura, si a través de la resolución reclamada de dieciséis de junio de dos mil diecisiete, la sala responsable resolvió el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primer grado, y confirmó el fallo apelado, es indudable que el aludido veredicto constituye el momento oportuno para resolver lo relativo al indicado aspecto del aumento de la renta pactada en esos términos.

Así las cosas, resulta evidente que es obligación de la sala responsable, analizar oficiosamente lo establecido en la referida cláusula “Décimo Sexta” del fundatorio de la acción, a fin de establecer si dicho pacto en el aumento de la renta, implica que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario con base en un incremento excesivo derivado de la terminación de un contrato de arrendamiento y su continuación con una nueva renta, en el entendido de que ese aumento no debe ser excesivo o usurario, entendido como cualquier forma de explotación del hombre por el hombre, mismos que deben prohibirse por la ley.

Además, la conclusión apuntada encuentra apoyo en el contenido del artículo 87 de la ley procesal civil local, pues éste precepto obliga a la sala responsable a pronunciarse oficiosamente sobre dicho aspecto en su integridad y con plenitud de jurisdicción como estime pertinente, ello en virtud de que como órgano revisor y ante la falta de revó actúa como juez de primer grado.

Cierto, el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, dispone lo siguiente:

"Artículo 87.- *Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, con las demás pretensiones deducidas oportunamente y con las pruebas recibidas en el pleito que tengan relación con los hechos sujetos a debate, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieran sido controvertidos sin tomar en consideración hechos, ni pruebas distintas. Cuando los puntos litigiosos objeto del debate sean varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada.

A fin de garantizarle a los indígenas, el acceso pleno a la jurisdicción del Estado en los procedimientos en que sean parte, el juez deberá considerar, al momento de dictar la resolución, sus usos, costumbres y especificidades culturales".

Sin embargo, en la especie el tribunal ad quem no emprendió ninguna consideración razonada, fundada y motivada acerca de si existían en las actuaciones del juicio natural elementos de convicción que le permitieran evaluar objetiva y subjetivamente el carácter notoriamente excesivo o no del incremento de la renta pactado en la cláusula "Décima sexta" del contrato fundatorio de la acción, conforme a los parámetros que se dejaron precisados con antelación en la presente resolución."

Ante dicho escenario, se procede el estudio de la cláusula "Décima Sexta" del contrato fundatorio de la acción, relativa al pago de la renta, en confronta con la diversa cláusula "Cuarta" del mismo, con el objeto de determinar si la pena convencional pactada en el primer punto contractual de mérito es usuraria o no, conforme

a los parámetros guía precisados en dicha ejecutoria, emanados a su vez de la jurisprudencia bajo la voz de PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE, con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente puedan tenerse a la vista, con independencia de que el mencionado criterio trate de materia mercantil, pues en términos del propio fallo protector, resulta perfectamente aplicable en la especie, al versar sobre una convención que pudiera ser usuraria, que por analogía resulta ser el aumento de la renta.

Lo anterior en atención a lo que disponen los artículos 1° Constitucional, y 21 en su apartado 3, de la Convención sobre Derechos Humanos, que prohíben dicha condición inherente a que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, a pesar de la aparente permisión de los artículos 1310 y 1313 del Código Civil del Estado, que se otorga a las partes para fijar libremente el pacto de una pena convencional, ***en estricto acatamiento al fallo protector que ahora se cumple.***

En ese tenor, se reproduce a continuación el contenido de las cláusulas en mención:

(Se suprime imagen por contener datos sensibles).

Pacto el anterior que evidencia por un lado que el importe de las pensiones rentísticas materia del presente juicio corresponde a la cantidad de \$28,809.84 (Veintiocho mil ochocientos nueve pesos 84/100 Moneda Nacional) mensuales; y por otro, una pena convencional relativa a que en caso de que al término del fundatorio no fuere suscrito otro y continuara la subarrendataria en posesión del inmueble respectivo, se pagaría en concepto de renta mensual la suma de **\$54,738.00 (Cincuenta y cuatro mil setecientos treinta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional)**.

Concepto este último que será el analizado desde la óptica de la usura, cuya convención, ***en términos de lo precisado en el fallo protector, sin que se requiera un análisis profundo y exhaustivo, implica un incremento del 90% noventa por ciento mensual que arroja el 1,080% un mil ochenta por ciento anual, y que indiciariamente y de primera mano, pudiera conllevar a un pacto notoriamente usurario.***

Así, **remitiéndonos para ello a los parámetros guía establecidos en el fallo protector**, se tiene que **el tipo de relación que existe entre las partes** es derivada de la celebración de un contrato de subarrendamiento de fecha 1° primero de febrero de 2014 dos mil catorce, respecto de la finca marcada con el número ***** de la Avenida *****, en el Fraccionamiento ***** del Municipio de *****, Jalisco, con un periodo de vigencia de un año iniciando en dicha data para concluir el 31 treinta y uno de enero de 2015 dos mil quince, según se explicó en su cláusula segunda.

En cuanto a la **calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del señalado contrato**, tenemos que como subarrendador participó la hoy accionante ***** *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de ***** *****, observándose como subarrendatario a *****/***** *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y *****, por conducto de *****, quien además suscribió dicho acto como fiador.

En cuanto a la **actividad de los contendientes**, se aprecia de los documentos exhibidos por éstos copia certificada de la

escritura número *****, pasada ante la fe del
Licenciado *****, Notario Público
número ***** de *****
*, Jalisco, relativa al otorgamiento del poder con el que
compareció la actora *****
*, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de cuyos
insertos se observa el objeto de dicha sociedad, dedicada a la
Construcción, compraventa, administración, arrendamiento,
notificación, fraccionamiento, adquisición e hipoteca de toda clase
de inmuebles urbanos, suburbanos rústicos casas, edificios y
condominios; planeación, desarrollo y administración de
condominios o de centros comerciales, industriales y turísticas, así
como la construcción, desarrollo, planeación y diseño de todo tipo
de unidades habitacionales, ya sea pública o privadas; y en
general la elaboración de proyectos de ingeniería y arquitectura, la
dirección, asesoría, y supervisión de toda clase de promociones
inmobiliarias, interviniendo en todos sus aspectos, así como
prestando los servicios que sean necesarios tanto en obras como
en ventas, la ejecución de toda clase de proyectos y obras tanto del
sector público como del privado y de todas aquellas obras de
ingeniería civil y arquitectónicas, electrónicas, hidráulicas ya sea
por contrato o por administración, promoción, planeación
asesoramiento, supervisión de toda clase de proyectos y obras
tanto del sector público como del privado, líneas de transmisión,

distribución de energía, eléctrica, construcción de subestaciones iluminación urbana, comercial e industrial, plantas diesel y de emergencia e instalaciones industriales, sistema de riego, afores, plantas de bombeo, tratamiento de agua, agua potable, instalaciones de tubería mecánica de suelos, movimientos de tierra, cimentaciones, pavimentos, alcantarillados, puentes, carreteras, remoliciones; estructuras de concreto y acero, topografía; la fabricación, adquisición arrendamiento, compraventa, comisión, representación, consignación, importación y exportación de maquinaria, equipo, accesorios, materiales y artículos relacionados con la industria de la construcción y que fueren necesarios para la realización de los objetos antes mencionados; y en general la celebración de toda clase de actos, contratos y convenios relacionados con su naturaleza y permitidos por la Ley que en alguna forma faciliten o complementen aquellos propósitos, pudiendo adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de sus fines sociales.

También se exhibió un diverso testimonio con el que la subarrendataria *****/*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y ***** ***** se apersonó al procedimiento, relativo a la copia certificada de la escritura *****, otorgada por el licenciado ***** como

Notario Público Titular número ***** de *****, Jalisco, de la que se observa que dicha sociedad tiene por objeto la compra-venta y distribución de llantas, rines, refacciones y accesorios automotrices; la prestación de servicios como alineación, balanceo, suspensión, frenos, amortiguadores y servicios inherentes; formar parte de otras sociedades con fines semejantes o conexos o los ya establecidos o adquirir en ellas acciones o partes de interés; la emisión, suscripción, aval o endoso de toda clase de títulos de crédito que sean necesarios o convenientes para los fines de la sociedad; la adquisición de bienes muebles o inmuebles necesarios para los fines de dicho objeto social, ya sean títulos de dominio, arrendamiento o subarrendamiento, censo o cualquier otro título legal y en general la celebración de toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles y realización de toda clase de actos compatibles con su naturaleza y permitidos por la Ley que en alguna forma faciliten o complementen estos propósitos. En tanto que en el señalado testimonio participó el diverso demandado ***** *****, como delegado especial de la sociedad subarrendataria, en cuyas generales indicó ser comerciante.

En cuanto al **destino o finalidad del crédito** se observa que las cantidades reclamadas en el presente juicio derivan del pacto por concepto de rentas del bien inmueble antes referido,

habiéndose obligado el subarrendatario a destinar su uso para oficinas y exhibición venta y servicio automotrices; que el **monto de las pensiones rentísticas** sería de \$28,809.84 (Veintiocho mil ochocientos nueve pesos 84/100 Moneda Nacional), a cubrirse el primer día de cada mes, por el **plazo** de un año, las que de no pagarse dentro de los primeros cinco días causarían intereses moratorios a razón del 7% siete por ciento mensual, cuya tasa se redujo por el juez en la sentencia ahora impugnada, a razón de 2.35% al mes; sin que se advierta la **existencia de garantías para el pago de las obligaciones** a cargo del subarrendatario y fiador.

En cuanto a las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, **nos remitiremos a los indicadores básicos de créditos personales** publicados por el Banco de México en el portal de Internet <http://www.banxico.org.mx>, con datos a agosto de 2015 dos mil quince, febrero de 2016 dos mil dieciséis, y febrero de 2017 dos mil diecisiete, dado que la pena convencional que nos ocupa operaría desde el mes de febrero de 2015 dos mil quince, cuyas publicaciones reportan los siguientes datos:

Cuadro 3.2.1

Créditos personales de monto de 5,000 y hasta 25,000 pesos, otorgados septiembre de 2014 y agosto de 2015

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (pesos)	Plazo promedio del crédito (meses)	Tasa promedio ponderada por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Hasta 24 meses						
Total hasta 24 meses	1,908,702	14,782	10,445	15	63.5	56.0
Banamex	15,295	171	16,456	18	30.0	29.0
Consurbanco	22,433	247	13,085	18	47.5	42.6
Azteca	1,097,354	8,104	9,846	16	54.3	55.6
Bancoppel	190,977	1,351	9,582	12	60.8	60.8
Banco Famsa	98,795	698	8,111	17	74.1	65.9

Cuadro 3.1

Cartera comparable de créditos personales de monto menor o igual a 5,000 pesos otorgados entre marzo de 2015 y febrero de 2016

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (pesos)	Plazo promedio del crédito (meses)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	2,843,365	3,830	1,616	11	61.5	55.4
Azteca	2,149,656	2,493	1,354	11	52.1	49.8
Bancoppel	239,376	605	3,462	12	60.8	60.8
Compartamos	25,365	39	2,587	2	78.7	80.0
Banco Famsa	403,527	664	1,869	14	94.7	100.0
Dondé	25,441	30	1,394	10	102.8	107.4

Cuadro 3.2

Cartera comparable de créditos personales de monto de 5,000 y hasta 25,000 pesos, otorgados entre marzo de 2016 y febrero de 2017

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (pesos)	Plazo promedio del crédito (meses)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	2,600,743	21,617	10,907	19	57.9	59.0
Banamex	15,821	223	17,376	32	26.4	25.0
Inbursa	10,533	195	18,964	38	27.7	27.7
BBVA Bancomer	38,173	574	16,997	52	30.3	34.0
HSBC	10,074	143	17,289	35	33.4	34.3
Consubanco	34,541	460	14,266	33	48.5	46.9
Azteca	1,635,082	13,272	10,366	22	52.3	46.6
BanCoppel	267,932	2,031	10,933	12	60.8	60.8
Afirme	9,103	106	13,697	19	74.1	78.0
Credito Familiar	22,754	290	13,961	27	74.7	76.0
Banco Famsa	96,293	742	9,003	18	79.2	76.0
Compartamos	427,103	3,244	11,691	10	82.2	82.0
Financiera Ayudamos	18,858	164	10,544	13	106.3	113.4
Otros Bancos	14,476	173	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Cuadros los anteriores que revelan que la Tasa promedio ponderada más alta con números a 2015 dos mil quince fue del 102.5% ciento dos punto cinco por ciento; para el año 2016 dos mil dieciséis fue del 102.8% ciento dos punto ocho por ciento; mientras que para el 2017 dos mil diecisiete fue del 106.3% ciento seis punto tres por ciento, lo que en periodos mensuales se traduce en 8.5416% ocho punto cinco, cuatro, uno, seis por ciento, 8.5666% ocho punto cinco, seis, seis, seis por ciento y 8.8583% ocho punto ocho, cinco, ocho, tres por ciento, respectivamente; sin que aparezcan publicados datos relativos al año 2018 dos mil dieciocho. Lo cual debe tomarse como referente para el análisis que nos ocupa, al tratarse de hechos notorios que pueden ser invocados por este tribunal, en términos de lo previsto por el artículo 292 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Máxime que las tasas de interés de las instituciones de crédito, gozan de la presunción de no ser usurarias, pues el Banco de México vigila que los créditos que éstas ofrecen al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables, acorde a lo establecido en el siguiente criterio Constitucional:

Tesis Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II
Materia(s): Constitucional, Civil
Tesis: 1a. CCLII/2016 (10a.)
Página: 916

USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS. De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el **Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias** de acuerdo a como lo proscribió el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Amparo directo en revisión 777/2016. Herminio Ordaz Guzmán. 22 de junio de 2016. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de noviembre de 2016 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Luego, confrontando tales tasas con el aumento en la renta pactada en la cláusula décima sexta del contrato fundatorio de la acción, **y en congruencia con la consideración vertida en el fallo protector, donde se concede razón a la sociedad arrendataria, en el sentido de que al consistir dicho incremento**

en un 90% noventa por ciento mensual constituye una convención excesiva e ilegal, no resta a este tribunal más que reducir dicha condición usuraria para que la pena convencional que involucra se sujete a la puntualizada tasa promedio ponderada permitida por el Banco de México, lo cual se ejemplifica en la siguiente tabla:

Análisis de aumento de pensión rentística				
Periodo	Tasa anual	Tasa mensual	Importe de renta	Pena aumento mensual
Feb 2015-Ene 2016	102.5	8.5416	\$28,809.84	\$2,460.82
Feb 2016-Ene 2017	102.8	8.5666	\$28,809.84	\$2,468.02
Feb 2017-Ene 2018	106.3	8.8583	\$28,809.84	\$2,552.06
Feb 2018-hasta entrega del inmueble subarrendado	106.3	8.8583	\$28,809.84	\$2,552.06

Sin que resulte indispensable la evidencia de todos y cada uno de los elementos que conforman los parámetros guía para la calificación del tema que nos ocupa, en atención a la jurisprudencia que a continuación se inserta, misma que resulta aplicable por analogía.

Décima Época
 Registro digital: 2013067
 Instancia: Primera Sala
 Jurisprudencia
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
 Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II
 Materia(s): Constitucional, Civil
 Tesis: 1a./J. 55/2016 (10a.)
 Página: 867

PAGARÉ. LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, NO EXIGE QUE TODOS LOS PARÁMETROS GUÍA O LA CONDICIÓN SUBJETIVA, DEBAN QUEDAR ACREDITADOS EN LA CALIFICACIÓN DE USURA, PARA PROCEDER A SU REDUCCIÓN PRUDENCIAL. De acuerdo con la ejecutoria emitida en la contradicción de tesis 350/2013, que dio origen a las tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), (1) de rubros: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA

LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]; y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTICULO 174, PARRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", debe entenderse **que la evaluación objetiva de lo notoriamente excesivo de los intereses, no precisa de la evidencia de todos y cada uno de los elementos que conforman los parámetros guía (tipo de relación existente entre las partes, calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada; destino o finalidad del crédito; monto del crédito; plazo del crédito; existencia de garantías para el pago del crédito; tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan; la variación del índice inflacionario nacional durante la vida del adeudo; las condiciones del mercado y otras cuestiones que generen convicción en el juzgador), así como el elemento subjetivo (condición de vulnerabilidad o desventaja); sino que el examen debe atender a la diversidad de combinaciones que pueden establecerse con la concurrencia de los distintos factores y particularidades del caso, que en suma deberán ser apreciados por el juzgador conforme a su libre arbitrio quien, en su caso, deberá justificar la decisión respecto a la usura de los réditos estipulados, para proceder a su reducción prudencial.** Así, resulta inaceptable que la calificación de lo notoriamente excesivo de los intereses se circunscriba a la apreciación inmanente de la tasa de interés.

Contradicción de tesis 208/2015. Suscitada entre el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito. 24 de agosto de 2016. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular, en cuanto al fondo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretarios: Mauricio Omar Sanabria Contreras, Cecilia Armengol Alonso, Mario Gerardo Avante Juárez, Mireya Meléndez Almaraz, Luis Mauricio Rangel Argüelles y Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Tesis y/o criterios contendientes: El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 401/2014, con la tesis aislada I.3o.C.189 C (10a.), de rubro: "INTERESES USURARIOS. EL ELEMENTO NOTORIEDAD RESULTA INDISPENSABLE PARA LA PROCEDENCIA DE LA REDUCCION OFICIOSA DE LOS PACTADOS.", visible en el

Semanario Judicial de la Federación del viernes 10 de abril de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 17, Tomo II, abril de 2015, página 1738, con número de registro digital: 2008847.

El Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, al resolver los juicios de amparo directo 406/2014 y 393/2014, que dieron origen a las tesis aisladas XXVII.3o.24 C (10a.) y XXVII.3o. 19 C (10a.), de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. PARA APRECIAR EL CARÁCTER USURARIO DE SU TASA DE INTERESES, NO ES NECESARIO QUE EXISTAN PRUEBAS SOBRE TODOS Y CADA UNO DE LOS PARÁMETROS OBJETIVOS DE EVALUACIÓN ENUNCIADOS EN LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 47/2014 (10a.)." y "TASA DE INTERÉS EFECTIVA PROMEDIO PONDERADA (TEPP). AL SER UN INDICADOR ECONÓMICO QUE EL BANCO DE MÉXICO ESTABLECE PARA LAS TARJETAS DE CRÉDITO, NO PUEDE SERVIR PARA REDUCIR INTERESES USURARIOS PACTADOS POR LAS PARTES EN UN TÍTULO DE CRÉDITO, EN VIRTUD DE QUE NO SE SUSTENTA EN ELEMENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS.", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 13 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y viernes 6 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 16, Tomo III, marzo de 2015, páginas 2443 y 2529, con números de registros digitales: 2008693 y 2008631, respectivamente.

El Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 897/2014, sostuvo que no pueden calificarse como excesivos los intereses moratorios pactados en un pagaré si de las actuaciones que conforman el juicio natural no se advierten elementos probatorios que permitan calificar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de los intereses pactados en la especie, para en su caso, calificar la tasa en cuestión como notoriamente excesiva, ni por ende, para evaluar el elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja de la parte deudora, quejosa en el juicio de amparo directo, en relación con el acreedor.

Tesis de jurisprudencia 55/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis.

1. Las tesis jurisprudenciales 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.) citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, páginas 400 y 402, registros digitales: 2006794 y 2006795, respectivamente.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Así las cosas, bajo los argumentos jurídicos antes expuestos, **y en estricto acatamiento a la ejecutoria pronunciada por el H. ***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito dentro del amparo directo número *****/*******, se arriba a la convicción por los integrantes de esta Sala de modificar el contenido de la quinta proposición de la sentencia definitiva de fecha 01 primero de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, a fin de establecer con precisión el aumento de la renta pactada como pena convencional en la cláusula décima sexta del contrato fundatorio, inhibiendo la condición usuraria de que adolecía, en los términos establecidos con anterioridad. Sin que proceda condena en costas en lo relativo al trámite de esta segunda instancia, al no actualizarse ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Consecuentemente, dada la ausencia de reenvío que impero en nuestro sistema procesal, el contenido de la parte propositiva de dicha resolución deberá quedar en los siguientes términos:

PRIMERA.- Los presupuestos procesales quedaron debidamente acreditados en autos.

SEGUNDA.- La parte actora ***** ***** S. A. DE C. V., acreditó su acción de terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que la demandada *****/***** *****, S. A. DE C. V. no justificó sus excepciones, y el demandado *****, fue declarado en rebeldía, en consecuencia.

TERCERA.- Se declara judicialmente terminado el contrato de Subarrendamiento fundatorio celebrado el 01 primero de febrero de

2014 dos mil catorce, celebraron la empresa denominada *****
***** S. A. DE C. V. (como
subarrendadora) y la empresa *****/*****
*****, S. A. DE C. V. representada por el Sr. *****
*****, en su calidad de subarrendatario y el señor *****
***** como fiador del subarrendatario, con relación a la
finca ubicada en la Avenida ***** y marcada con el
número ***** (*****
*****) en el Fraccionamiento "*****"
en el municipio de *****, Jalisco el cual el subarrendatario se
obliga a destinar única y exclusivamente para oficinas y exhibición
venta y servicio automotrices, por haber concluido el plazo de su
vigencia.

CUARTA.- Se condena a la parte demandada a la desocupación
y entrega del inmueble arrendado, concediéndole un plazo de gracia
de 15 quince días naturales para proceder en tales términos, de
conformidad con lo que establece el artículo 688 del código de
procedimientos civiles del Estado de Jalisco, apercibido de
lanzamiento a su costa en caso de no verificar voluntariamente dicha
entrega.

QUINTA.- Se condena a la parte demandada ***/*****
*****, S. A. DE C. V. y al señor *****
*****, a pagar las rentas correspondientes a partir
del 01 primero de febrero del año 2015 dos mil quince, más las
que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble,
a razón de \$28,809.84 (Veintiocho mil ochocientos nueve pesos
84/100 Moneda Nacional) mensuales, más el impuesto al valor
agregado I.V.A.; así como al aumento de dicha pensión rentística
pactada en la cláusula Décima Sexta, a razón de \$2,460.82 (Dos
mil cuatrocientos sesenta pesos 82/100 Moneda Nacional) por
cada mes del periodo de febrero de 2015 dos mil quince a enero
de 2016 dos mil dieciséis; de \$2,468.02 (Dos mil cuatrocientos
sesenta y ocho pesos 02/100 Moneda Nacional) por cada mes del
periodo de febrero de 2016 dos mil dieciséis a enero de 2017 dos
mil diecisiete; de \$2,552.06 (Dos mil quinientos cincuenta y dos
pesos 06/100 Moneda Nacional) por cada mes del periodo de
febrero de 2017 dos mil diecisiete a enero de 2018 dos mil
dieciocho; y por último, de \$2,552.06 (Dos mil quinientos
cincuenta y dos pesos 06/100 Moneda Nacional) por cada mes del
periodo de febrero de 2018 dos mil dieciocho hasta la entrega del
inmueble subarrendado, más el Impuesto al Valor Agregado, en
términos de lo que se pactó en el señalado punto contractual.**

SEXTA.- Se condena a la parte demandada por la exhibición de
los recibos mediante con los cuales acredite encontrarse al corriente
del pago respectivo a los servicios de energía eléctrica (C.E.F.), agua
potable (SIAPA), gas, licencia municipal y cuotas de la Junta de
colonos del Fraccionamiento y del seguro social, durante su
permanencia en dicho inmueble, hasta la total desocupación del
inmueble, tal y como se pactó en el contrato accionario, misma que
serán liquidables y cuantificable en ejecución de sentencia, mediante
su incidente respectivo.

SÉPTIMA.- Se condena a la parte demandada al pago de los intereses moratorios a razón del 2.35 dos punto treinta y cinco por ciento mensual, generados a partir del incumplimiento con respecto al pago de las pensiones rentísticas actualizadas, es decir a partir del 01 primero de febrero del año 2015 dos mil quince y hasta la total liquidación de su adeudo, tomándose en consideración a cuenta de intereses, las pólizas de cheques que exhibió la parte demandada en su contestación de demanda, así como las consignadas que realizó en este procedimiento, mismas que obran en actuaciones, de conformidad al artículo 1609 del Código Civil del Estado y si existiesen algún remanente se toma a cuenta de rentas. Cantidad que será liquidable y cuantificable en ejecución de sentencia, mediante el incidente respectivo.

OCTAVA.- Se absuelve a la parte demandada de lo reclamado en el escrito inicial de demanda, con respecto a los incrementos que se aumentaron conforme al parámetro establecido en la cláusula quinta del fundatorio de la acción.

NOVENA.- Considerando que aunque la parte actora, probó los hechos que constituyen en su acción la parte actora no obtuvo todo lo que pidió, se absuelve a la parte demandada a pagar los gastos y costas, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 143, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

DÉCIMA.- Con fundamento en las fracciones I y II del artículo 77 del Enjuiciamiento Civil para el Estado de Jalisco, relacionado con el numeral 52 de ese mismo ordenamiento legal, así como los artículos 102 fracción II, 110 u 112 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, se analiza la cuenta que rinde el Secretario de Acuerdos de este H. Juzgado con el escrito de *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, mismo que se presenta ante la Oficialía de partes de éste Juzgado, con fecha 10 diez de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis; en atención a su contenido se le tiene haciendo las manifestaciones que se desprenden de su ocursu, y se ordena el endoso a favor de la parte actora *****, S.A. DE C.V. de los billetes consignados y descritos en el auto de fecha 07 siete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, señalándose cualquier día y hora, previa identificación, recibo y razón que deje otorgado en los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por otro lado con respeto a la citación que pide, dígamele que deberá estarse a lo dictado del auto de fecha 24 veinticuatro del abril del año 2014 dos mil catorce.

Finalmente se ordena la expedición de las copias que indica sin que causen pago del impuesto por ser destinadas a un juicio de garantías. Artículo 64 de la Ley Procesal Civil.”

En virtud de lo antes expuesto y con apoyo en los artículos 86, 87, 88, 424, 451 y demás ya invocados del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, procede resolver y se resuelve con las siguientes:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Por lo ya expresado en la parte considerativa del presente fallo, SE MODIFICA la parte propositiva de la sentencia definitiva de fecha 01 primero de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por el Juez Noveno de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, relativa al juicio Civil Sumario promovido por *****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en contra de *** *****/*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y *****, expediente número 219/2015; cuyo contenido deberá quedar como se indicó en la parte considerativa de esta resolución.

SEGUNDA.- No se hace especial condenación en costas en lo relativo al trámite de la presente alzada.

TERCERA.- En atención al diverso oficio número 838 que remite el H. ***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Tercer Circuito, relativo al juicio de amparo directo número *****
*/***** promovido por la empresa */*****
*****, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE, contra actos de esta autoridad, mediante el cual
requiere por el cumplimiento del fallo protector concedido a la
quejosa; comuníquesele que con esta fecha se dictó la sentencia
correspondiente, acompañando al oficio que para tal efecto se gire,
testimonio de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Y con testimonio de la
presente resolución, vuelvan los autos y documentos a su lugar de
origen, y en su oportunidad archívese el toca como asunto
concluido.

Dese vista al C. Agente de la Procuraduría Social adscrito
para los efectos de su intervención, de conformidad con lo
dispuesto por el artículo 68 ter del Código de Procedimientos
Civiles del Estado de Jalisco.

Así lo resolvieron los integrantes de la Tercera Sala del
Supremo Tribunal de Justicia en el Estado CC. Magistrados MARÍA
EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA, CARLOS OSCAR TREJO
HERRERA y SALVADOR CANTERO AGUILAR (ponente), en

unión del Secretario de Acuerdos Licenciado PABLO PALOMO
NAVARRO, quien autoriza y da fe.

MAGISTRADA MARÍA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA.
PRESIDENTE.

MAGISTRADO CARLOS OSCAR
TREJO HERRERA.

MAGISTRADO SALVADOR
CANTERO AGUILAR

LICENCIADO PABLO PALOMO NAVARRO.
SECRETARIO DE ACUERDOS.