

Guadalajara, Jalisco, Julio 04 cuatro de 2018 dos mil dieciocho.

V I S T O para resolver los autos del Toca número **315/2018** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por * * * * * en su carácter de parte actora, en contra de la Sentencia Definitiva de fecha * * * * * , pronunciada en los autos del juicio **Civil Sumario** número * * * * */* * * * * , promovido por * * * * * en contra de * * * * * , radicado en el **Juzgado** * * * * * **de lo Civil del Primer Partido Judicial** y;

R E S U L T A N D O:

1.- Con fecha * * * * * , el Juez * * * * * **de lo Civil del Primer Partido Judicial**, en los autos del Juicio **Civil Sumario** * * * * */* * * * * , pronunció Sentencia Definitiva la que en su parte propositiva a la letra dice:

“**PRIMERA.-** La competencia del Juzgado, la vía elegida por la actora y la personalidad de las partes quedaron debidamente acreditadas.

SEGUNDA.- La parte actora * * * * * probó la acción puesta en ejercicio no así la totalidad de las prestaciones reclamadas y los demandados * * * * * en su carácter de arrendatario y * * * * * como fiador no acreditaron sus excepciones y defensas, EN CONSECUENCIA.

TERCERA.- Por todo ello, se decreta que el contrato de arrendamiento celebrado entre * * * * * en su calidad de arrendador y * * * * * como arrendataria y * * * * * como fiador, se ha rescindido por la falta de pago de la rentas pactadas, respecto de la finca marcada con el número * * * * *_* * * * * de la calle * * * * * , en la colonia centro

del municipio de * * * * *, Jalisco, mismo que fue suscrito con fecha * * * * *.

CUARTA.- Como consecuencia de la **RESCISION** decretada, se condena al inquilino a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, cuyo lanzamiento se llevará a cabo una vez que se haya concedido y transcurrido el término de gracia de **QUINCE DIAS NATURALES**, previsto por el artículo 688 del Enjuiciamiento Civil del Estado, para que dicho arrendatario desocupe voluntariamente el inmueble dado en arrendamiento.

QUINTA.- Por otro lado, por los fundamentos vertidos en la parte considerativa se condena a los demandados * * * * *, al pago de las rentas adeudadas a razón de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * *), mensuales, a partir del mes de * * * * *, y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, mismas que deberán ser reguladas en ejecución de sentencia y mediante el Incidente respectivo, **debiendo de tomarse en consideración la cantidad pagada de más por la arrendataria desde que concluyó la vigencia del contrato (* * * * *) y que el actor reconoció haber recibido, ya que le fueron cubiertas las rentas en ese período por la cantidad de \$ * * * * * (* * * * * / * * * * *)**.

SEXTA.- Así mismo por los argumentos vertidos en la parte considerativa, se condena a los demandados * * * * * al pago del interés moratorios al 5.00% CINCO POR CIENTO mensual, a partir de la fecha en que incurrieron en mora, esto es, a partir del mes de * * * * * y hasta la total liquidación del adeudo, los cuales deberán ser regulados en ejecución de sentencia y mediante el Incidente respectivo.

SEPTIMA.- De igual manera, se condena a los demandados * * * * * para que acrediten estar al corriente en el pago de los servicios, acorde a lo pactado en la cláusula **CUARTA** del contrato fundatorio de la acción, o e su caso al pago de los mismos, los que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

OCTAVA.- Finalmente, en virtud de las consideraciones vertidas en la parte considerativa de la presente resolución, se absuelve a los demandados * * * * * de las prestaciones identificadas con las letras F), G) y H).

NOVENA.- En virtud de haberse pronunciado la presente sentencia dentro del término de Ley, se ordena su notificación a las partes por medio del Boletín Judicial.

DECIMA.- Por recibido el escrito signado por * * * * * en su carácter de abogado patrono de la parte actora, recepcionado ante la Oficialia de Partes de este Juzgado el día * * * * *, mismo que se procede a proveer de la siguiente manera.

2.- Inconforme * * * * * en su carácter de parte actora interpuso recurso de apelación, que en autos del * * * * *

***** , se admitió en EL SOLO EFECTO DEVOLUTIVO, por lo que se ordenó la remisión de las actuaciones al Superior para la substanciación de la alzada, correspondiendo a esta Sala conocer del recurso.

3.- En auto del ***** , se admitió el recurso de apelación, se confirmó la calificación del grado que en EFECTO DEVOLUTIVO realizó el A quo, se tuvo al apelante expresando agravios, se corrió traslado a la contraria y se citó para dictar la sentencia que ahora se pronuncia.

C O N S I D E R A N D O :

I.- Esta Sala resulta competente para conocer y resolver de la apelación interpuesta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 48 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

II.- ***** parte actora, en vía de agravios expresó los que son motivo del recurso que ahora se dirime, mismos que en obvio de repeticiones innecesarias se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaren, lo cual no le causa ningún perjuicio, atento lo establece la tesis localizable en la Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo IV segunda parte.1 de Julio a Diciembre de 1989, visible en la página: 61, bajo el rubro y texto que se indica:

“AGRAVIOS, FALTA DE TRANSCRIPCION DE LOS, EN LA SENTENCIA. NO CAUSA PERJUICIO SI SE CONTESTAN. El hecho de que en la resolución reclamada no se hayan transcrito los agravios que fueron materia de la misma, no le para ningún perjuicio al amparista ni lo deja en estado de indefensión, ya que en todo caso esa omisión no es trascendente en el sentido de fallo ni representó impedimento para que combatiera las consideraciones que sirvieron de sustento a la responsable para dictar su fallo.”

III.- Resultaron parcialmente fundados los agravios formulados por el apelante.

En efecto, teniendo a la vista las actuaciones de primer grado, al igual que aquellas practicadas en ésta instancia, documentos públicos que al tenor del numeral 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado, se les concede pleno valor probatorio, se obtiene de su conjunto que los motivos de inconformidad son SUFICIENTES para variar el sentido del fallo apelado conforme a los siguientes estimativos de derecho:

En principio, debe precisarse que aun y cuando acierta el apelante al destacar el contenido del artículo 2406 del Código Civil para el Estado en donde esencialmente se estatuye el concepto regulatorio del precio del arrendamiento en inmuebles dedicados a la industria o al comercio con libertad de consenso para los contratantes, tal circunstancia en concepto de quienes hoy resuelven no establece oposición jurídica para que la autoridad jurisdiccional analice en el caso particular el pacto establecido por los hoy contendientes dentro de la cláusula décima segunda del contrato fundatorio de la acción y que a continuación se transcribe:

“DECIMA SEGUNDA.- Convienen expresamente las partes contratantes en unión de la persona o personas que intervienen como

fiador o fiadores, que en caso de que al término del plazo de este contrato, estipulado en la **cláusula tercera**, no fuere suscrito otro contrato de arrendamiento, permaneciendo la parte arrendataria en posesión del inmueble objeto del mismo, pagará por concepto de renta mensual la cantidad de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * *), hasta que dicho inmueble sea entregado Judicial o extrajudicialmente totalmente desocupado”.

Lo anterior se sostiene ante el imperativo y observancia obligatoria para la autoridad jurisdiccional de analizar aun de manera oficiosa la concertación establecida dentro del pacto antes trasunto conforme al Criterio vertido por la Autoridad Federal en Jurisprudencia firme y en donde esencialmente se precisó que, el pacto entre contratantes dentro de un acto jurídico de arriendo relativo al incremento de rentas respecto de las inicialmente pactadas, para operar en el supuesto de que el arrendatario continuara en ocupación del inmueble arrendado con posterioridad a su vencimiento, revela esencialmente la intención de los contratantes de zanjar eventualidades futuras que respecto del acto jurídico de marras pudieran actualizarse por concepto de daños y perjuicios causados por el incumplimiento en el citado contrato de arrendamiento, por lo que, la hipótesis de referencia debe considerarse sujeta o inmersa en la hipótesis que prevé el artículo 1757 del Código Civil para el Estado hoy abrogado (artículo 1310 Código actual), de cuya interpretación se determina que este consenso constituye ineludiblemente una Pena Convencional y como tal debe observarse en su pacto la regla especial que impera en este supuesto de acuerdo a lo establecido en el artículo 1313 del Código Civil del Estado hoy en vigor, lo anterior encuentra sustento en la Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

Octava Época
Registro digital: 206863
Instancia: Tercera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo IX, Febrero de 1992
Materia(s): Civil
Tesis: 3a./J. 2/92
Página: 35
Genealogía:
Gaceta número 50, Febrero de 1992, página 18.

PENA CONVENCIONAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA CONSTITUYE LA ESTIPULACION DEL PAGO DE RENTAS SUPERIORES A LAS PACTADAS INICIALMENTE, SI VENCIDO EL CONTRATO EL ARRENDATARIO CONTINUA OCUPANDO EL INMUEBLE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Si en un contrato de arrendamiento, las partes estipulan que para el caso de que el arrendatario continuara ocupando el inmueble arrendado, ya vencido el contrato, éste pagará rentas superiores a las inicialmente pactadas, tal estipulación se ajusta a la hipótesis del artículo 1757 del Código Civil del Estado de Jalisco, aun cuando dicha pena no se hubiera redactado en forma sacramental, pues revela la intención de que las partes pretenden evitarse de antemano eventuales futuras discusiones sobre los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, además, el artículo 2402 del Código indicado, dispone categóricamente que el arrendamiento por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.

NOTA: Artículo 1310 y 2141 respectivamente del Código vigente.

Contradicción de tesis 19/91. Entre las sustentadas por el Tercer y Segundo Tribunales Colegiados en Materia Civil, ambos del Tercer Circuito. 10 de febrero de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Margarito Medina Villafaña.

Tesis de Jurisprudencia 2/92 aprobada por la Tercera Sala en sesión privada celebrada el diez de febrero de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

En consonancia con lo anterior, es inoperante lo argüido por la quejosa en el sentido de que, respecto del pacto de referencia los demandados reconocen y ratifican el contrato de arrendamiento materia del juicio, no obstante lo anterior cabe destacar que, el arrendatario al comparecer a juicio adujo esencialmente que el consenso de marras mediante el que se establecía una renta en el monto de \$ * * * * *, * * * * * . * * * * * (* * * * * , * * * * *) , mensuales a partir de la

conclusión del plazo natural del arriendo resultaba exorbitante, de ahí que si bien es cierto que no se estuvo en aptitud por el juez primario de analizar el supuesto de marras (pena convencional) bajo la óptica de lo que pueda constituir un supuesto de usura en el pacto de intereses entre las partes, como ya se dijo, lo concerniente a la pena convencional si es facultad de análisis oficioso por la autoridad en el sentido particular de que su pacto debe sujetarse al imperativo establecido en el artículo 1313 del Código Civil para el Estado.

Ante tales circunstancias, si como el propio quejoso transcribe con posterioridad el artículo 1313 del Código Civil para el Estado, obvio es considerar que, al margen de que para su observancia resulte innecesario, es de su pleno conocimiento el imperativo que este normativo establece a lo atinente a la pena convencional, por tanto, si bien la autoridad jurisdiccional se encuentra en aptitud de analizar aun oficiosamente el que este pacto de Pena Convencional se sujete a los lineamientos legales, esto en observancia obligatoria de que ha de imperar el principio Pro Persona y salvaguarda de Derechos Humanos respecto de los justiciables, en lo que al punto de estudio corresponde debe considerarse entonces como parcialmente fundado el motivo de queja en que se duele el apelante esencialmente en el sentido de que, el concepto de marras se regulara por la Juez natural en un incremento del 50% a la renta originalmente pactada cuando el limitante para tal efecto es que no rebase el principal.

Así las cosas, si la renta dentro del periodo de vigencia del arriendo objeto de la litis fue de \$* * * * *, * * * * *. * * * *
* * * * (* * * * * / * * * * *) mensuales, la Pena Convencional a que se refiere el incremento de renta pactado como actualizable al concluir el plazo natural es violatoria del artículo 1313 del Código

impone ineludiblemente analizar este supuesto aun de oficio por la autoridad en seguimiento al principio Pro Persona que ha de imperar en salvaguarda de los Derechos Humanos de los contendientes y sobre todo a la observancia de la Autoridad Jurisdiccional en impedir que dentro de un acuerdo de voluntades se permita la explotación del hombre por el hombre, esto es, que pueda calificarse como legal el pacto de un interés usurario, prestación que aún y cuando es factible de establecerse convencionalmente, en lo que a este supuesto específico corresponde no opera el principio jurídico de que, en materia de contratos la ley suprema es la voluntad de las partes, cuando existen parámetros en los que de manera ineludible se encuentra inmerso el pacto de interés en un acuerdo de voluntades no solo conforme a lo previsto y sancionado por los artículos 1975, 1976 y 1977 del Código Civil para el Estado, toda vez que por sobre disposición legal expresa en el derecho común ha de imperar el rango Constitucional bajo el que debe observarse lo estatuido por la Convención Americana Sobre Derechos Humanos (artículo 21 numeral 13), y la observancia obligatoria que debe hacerse al Criterio Federal que a continuación se transcribe:

Novena Época
Registro digital: 196414
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo VII, Abril de 1998
Materia(s): Civil
Tesis: III.3o.C. J/14
Página: 645

INTERESES DESPROPORCIONADOS. BASTA QUE SE ACREDITE QUE LO SON PARA QUE IPSO FACTO OPERE PRESUNCIÓN, EN FAVOR DEL DEUDOR, DE QUE EL ACREEDOR ABUSÓ DE SU APURO PECUNIARIO, DE SU INEXPERIENCIA O DE SU IGNORANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Como tratándose de la reducción de los intereses pactados convencionalmente, tanto el artículo 2313 del Código Civil de Jalisco, como su correlativo 2395 del Distrito Federal, establecen que demostrada la desproporción respecto al interés legal, ello hace "fundadamente creer" que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, se deduce que ipso facto surge una presunción en favor del deudor de que existió tal abuso, por lo que con base en su petición, y siempre que la presunción no sea desvirtuada por otras pruebas que deberá

ofrecer el acreedor, el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, estará facultado para reducir equitativamente el interés hasta igualarlo al tipo legal, mas, en este caso, el beneficio de la reducción estará limitado a los intereses no cubiertos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
TERCER CIRCUITO.

NOTA: Artículo 1976 del Código Civil actual.

Amparo directo 899/95. José Antonio Quevedo Raygoza. 24 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Salvador Murguía Munguía.

*Amparo directo 619/96. José Ignacio González Marín. * * * * * agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Barocio Villalobos. Secretaria: Patricia J. Chávez Alatorre.*

Amparo directo 930/97. Agustín Vázquez Villegas y otros. 8 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Juan Manuel Rochín Guevara.

Amparo directo 1439/97. Salvador García Reyes. 9 de octubre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Óscar Javier Murillo Aceves.

Amparo directo 233/98. Ricardo Alfonso Macías Pedrueza. 6 de marzo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Salvador Murguía Munguía.

Notas:

El artículo 2313 a que se refiere esta tesis, corresponde al Código Civil del Estado de Jalisco que estuvo vigente hasta el 13 de septiembre de 1995.

Por ejecutoria de fecha 7 de junio de 2000, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 86/97 en que participó el presente criterio.

Por tanto aún y cuando existiera el consenso de las partes al establecer este acuerdo de voluntades en la cláusula segunda del documento fundatorio de la acción, por cuanto a establecer como interés moratorio por el impago oportuno de la renta mensual pactada a cargo del arrendatario en la tasa del 10% mensual que implica un referente anual de 120%, el cual por si solo implica un hecho notorio de su desproporcionada actualización que debe destacarse en observancia a lo dispuesto por el artículo 292 del Enjuiciamiento Civil del Estado, por lo que, en principio debe compartirse el concepto abordado por el A quo en el sentido exclusivo de que procede la regulación de este pacto al constituir un supuesto de usura y por ende como se anticipo

calificar de infundados los motivos de queja que al respecto hace valer la parte recurrente, sin que lo anterior exima a este Cuerpo Colegiado de proceder de oficio al estudio de este concepto.

Ahora bien, aún y cuando existe el principio general del derecho en el sentido de que la resolución que se pronuncia al sancionar un recurso de apelación por su naturaleza no debe incidir mas allá de negar la pretensión del apelante, en lo que al caso en estudio concierne, tratándose de la actualización de un supuesto de usura, que como ya se dijo de advertirse su configuración debe la autoridad jurisdiccional analizarlo aún de oficio y proceder a su regulación, lo anterior en plena observancia y respeto a los Derechos Humanos de los justificables atentos a lo dispuesto por el artículo 1 de la Constitución Federal en consonancia con el artículo 21 numeral 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos que determinan imperativamente la prohibición a la autoridad para que permita la explotación del hombre por el hombre en el caso de estudio se configura mediante el supuesto de usura que de acuerdo a la determinación vertida por el A quo al decretar que debería de imperar como tasa de interés moratorio a cargo de la parte demandada * * * * * un interés moratorio del 5% mensual respecto de las rentas que no se paguen oportunamente a favor del actor * * * * *, lo que constituye entonces un referente anual del 60%, tal circunstancia rebasa los parámetros legales a los que una convención de naturaleza civil debe sujetarse como en el caso a estudio corresponde al contrato de arrendamiento materia de la contienda, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1975, 1976 y 1977 del Código Civil para el Estado.

discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

A mayor abundamiento, aún en la ausencia de normativo legal que estableciera estos parámetros o por sobre su lineamiento debe observarse lo establecido por el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos para impedir la explotación del hombre por el hombre que como a se dijo en el caso a estudio los lineamientos antes descritos lo actualizan en la denominada usura que constituye un interés moratorio del 60% anualizado cuando al respecto de acuerdo a los dispositivos legales antes mencionados corresponde formalizar este supuesto en el 13.5% anual.

Lo anterior encuentra sustento en aplicación analógica de la Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

Décima Época
Registro digital: 2013545
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 38, Enero de 2017, Tomo IV
Materia(s): Constitucional, Civil
Tesis: I.3o.C. J/20 (10a.)
Página: 2242

EJECUCIÓN DE SENTENCIAS QUE CONTIENEN CONDENAS USURARIAS. EL EQUILIBRIO ENTRE EL DERECHO OBTENIDO A TRAVÉS DE LA COSA JUZGADA Y EL DERECHO HUMANO DE PROHIBICIÓN A LA USURA, SÓLO PUEDE ESTABLECERSE A TRAVÉS DE UN JUICIO DE PONDERACIÓN QUE HAGA PREVALECER EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 21, NUMERAL 3, DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, CON LA MENOR AFECTACIÓN POSIBLE A LA INSTITUCIÓN DE LA COSA JUZGADA.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 132/2012 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XVII, Tomo 1, febrero de 2013, página 714, de rubro: "INTERÉS USURARIO EN MATERIA MERCANTIL. CUÁNDO DEBE CONSIDERARSE QUE EXISTE Y EN QUÉ MOMENTO PROCESAL DEBE ESTUDIARSE.", determinó que el análisis sobre la desproporcionalidad de intereses debía efectuarse dentro de la sustanciación del procedimiento de origen, excluyendo ese examen de manera natural de la etapa de ejecución de sentencia; sin embargo, con la emisión de las diversas jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), difundidas en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo

I, junio de 2014, páginas 400 y 402, y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas, de títulos y subtítulos: "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.", respectivamente, la Primera Sala abandonó ese criterio, alterando sustancialmente el cómo y el cuándo debía proceder el operador jurídico a realizar el análisis usurario de la tasa de interés, dando pauta a inferir que la transgresión al derecho a no ser explotado previsto en el artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, debe ser reparado en el momento en que se detecte o se encuentre. Tal planteamiento revela la existencia de un conflicto entre dos figuras de muy alto valor protegidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como son la institución de la cosa juzgada y el derecho a no ser explotado a través de la usura, situación que lleva a la necesidad de realizar un ejercicio de ponderación para establecer de acuerdo a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, cuál es el alcance de cada uno de los derechos fundamentales para establecer, en el caso concreto, cuál de ellos debe prevalecer. La cosa juzgada surge de la necesidad lógica jurídica de que las controversias no queden sin determinación firme, inamovible, inmutable e inalterable, es una institución fundamental del derecho para dar certeza y seguridad a los litigios. Sin embargo, siempre se ha admitido la posibilidad de su revisión o cambio en ciertos casos excepcionales en que, la necesidad del valor de la justicia impera sobre la necesidad del principio de certeza, esto es, cuando la violación a los derechos del ciudadano fuera de tal magnitud que de no atenderse provocaría que esa persona o la sociedad misma dejaran de creer en el sistema de justicia. El referido artículo 21, numeral 3, establece que queda prohibida cualquier forma de explotación del hombre por el hombre, y una de éstas es la usura por virtud de la cual un acreedor se enriquece de manera excesiva y abusiva con los frutos civiles que produce el capital que prestó a su deudor, lo que vulnera un derecho humano ya que ataca a la dignidad de la persona; de ahí que, al plantearse o advertirse una situación de esta naturaleza, los órganos jurisdiccionales están obligados a respetar el derecho fundamental del deudor a no ser explotado. Esa potestad debe considerarse por encima del derecho protegido a través de la institución de la cosa juzgada y estimarse como un caso de excepción a la inmutabilidad de una sentencia definitiva, pues de prevalecer un fallo dictado en esas condiciones se estaría cometiendo un acto de injusticia y de ilegalidad al permitir la ejecución de una condena en la cual se permitiría el detrimento excesivo del patrimonio de una persona al considerar legal una condición usuraria a través del establecimiento de una tasa desproporcionada, por lo que en el caso concreto el derecho fundamental protegido por el citado artículo 21, numeral 3, resulta de mayor entidad a la institución de la cosa juzgada. Ahora bien, la ponderación entre principios será más benigna en la medida en que afecte negativamente con menor eficacia, por un tiempo breve y con menor probabilidad a la norma o principio afectado, así como al bien jurídicamente tutelado, por tanto, la determinación adoptada únicamente incidirá sobre el monto de la de tasa de interés a aplicar y no así sobre el derecho del acreedor a cobrar los intereses. De igual forma, este criterio no pretende otorgar la posibilidad a aquellos deudores cuyo juicio se encuentra concluido y que han liquidado el pago de un interés, bajo la aplicación de una tasa desproporcionada, para reabrir ese procedimiento, pues en esos

casos debe considerarse que el patrimonio de la persona logró soportar esa carga, así como tampoco se busca reabrir casos en los cuales, incluso, el expediente podría encontrarse archivado por años al haberse agotado la materia del cumplimiento de la sentencia. Finalmente, debe limitarse la aplicación de este criterio a aquellos asuntos en los que se hubiera omitido realizar el análisis sobre el tema de usura, pues en caso de que existiera un previo pronunciamiento en alguna otra instancia judicial o en un amparo anterior, no será posible realizar un nuevo estudio sobre ese aspecto ya decidido.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo en revisión 65/2015. 26 de noviembre de 2015.
Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López.
Secretario: Carlos Ortiz Toro.*

Amparo en revisión 172/2015. Arturo Jerónimo Ramírez Garduño y otra. 26 de noviembre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López. Secretario: Carlos Ortiz Toro.

Amparo en revisión 61/2016. Instituto Politécnico Nacional, en representación del CECYT Número 10, Carlos Vallejo Márquez. 13 de abril de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Laura Díaz Jiménez.

*Amparo en revisión 150/2015. Partido de la Revolución Democrática. * * * * *
* * * *. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López.
Secretaria: Martha Espinoza Martínez.*

*Amparo en revisión 91/2016. Gerardo Miguel López Cisneros. * * * * *
* * * * *. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Adolfo Almazán Lara.*

Nota: Esta tesis es objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 135/2017, pendiente de resolverse por la Primera Sala.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de enero de 2017 a las 10:28 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 de enero de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Al respecto, debe tenerse en consideración que el acto motivo de la relación jurídica entre las partes es eminentemente de naturaleza civil en donde no se privilegia la posibilidad de constituir un lucro a favor del arrendador, pues el beneficio natural que de este consenso emerge en su favor se constituye en el cobro de las rentas pactadas por el uso y disfrute del inmueble objeto de la misma y el interés moratorio se pacto exclusivamente como una sanción para el caso de incumplimiento en el pago puntual de esta prestación.

Por tanto, si de acuerdo al referente anualizado que se preciso con antelación (13.5%), actualizable en observancia a lo establecido por los artículos 1975, 1976 y 1977 del Código Civil para el Estado, aún el interés regulado por el juzgador natural en lo que constituye 60% anual por concepto de interés moratorio refleja una tasa moratoria en 4 veces superior al referente legal descrito por lo que, en concepto de quienes hoy resuelven la determinación natural constituye por si sola un interés excesivo y desproporcionado lo que implica entonces que se transgrede los artículos 1 de la Constitución Federal y 21 apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y por ende se vulnera el derecho humano del sujeto pasivo en la modalidad que la ley debe prohibir conforme al supuesto de usura que se traduce en la explotación del hombre por el hombre en perjuicio de la parte demandada.

Así las cosas, a fin de evitar el fenómeno usurario a que nos hemos referido con antelación en el referente que regulo el A quo dentro del fallo apelado que como ya se dijo se estima excesivo por contravenir disposición expresa de la ley, tal circunstancia implica la obligación jurisdiccional de ajustar la tasa de interés moratorio reduciéndola en su porcentaje para lo cual se toma en consideración que dentro de los autos naturales no existen elementos que evidencien cuales son las condiciones del mercado que imperan en la zona y que se ubica físicamente el inmueble objeto del arriendo, aunado a ello debe destacarse que los referentes de interés moratorio que imperan en los usos bancarios no son aplicables para el efecto de la ponderación del supuesto de estudio toda vez que la convención materia de la litis es de naturaleza civil, aunado a ello es de observarse que dentro del documento fundatorio de la acción no se pactó el pago de interés ordinario que pudiera ponderarse en la regulación que para el efecto deba realizarse de esta prestación (intereses

moratorios) de acuerdo a los normativos legales que la regulan, argumentos los anteriores que nos hacen arribar a la conclusión de que, por no existir una base distinta para establecer la tasa a la que habrá de reducirse el interés moratorio que debe imperar entre las partes, conforme a los razonamientos precisados con antelación, debe sujetarse entonces este pacto a la siguiente determinación:

De acuerdo a lo establecido por los artículos 1975, 1976 y 1977 del Código Civil para el Estado, **debe entonces tomarse en cuenta el interés moratorio legal, el cual, se obtiene de sumar el 9% nueve por ciento, que corresponde al interés ordinario legal más el 4.5% cuatro punto cinco por ciento, que corresponde a su incremento a un 50% cincuenta por ciento, de ahí que la tasa moratoria deberá quedar en un porcentaje del 13.5% trece punto cinco por ciento anual, el cual dividido entre 12, equivale al 1.125% uno punto ciento veinticinco mensual, que corresponde a la tasa de interés moratorio máxima permitida en el artículo 1977 del Código Civil del Estado.**

Lo antes establecido encuentra también apoyo en lo que dispone el artículo 4° del Código Civil del Estado, mismo que estatuye que cuando haya conflicto de derechos, la controversia se decidirá a favor de quien trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener un lucro.

Igualmente infundada resulta el concepto de agravio que se vierte dentro del apartado identificado como TERCER

precedentes y que se constituye con el incremento de renta que se pacto como actualizado a partir de la conclusión del plazo del arriendo y para el caso de que el inquilino continuara en uso y disfrute del inmueble arrendado, tal y como establece el artículo 1310 del Código Civil para el Estado, por ende de concederse el concepto reclamado se incurriría en la inobservancia del imperativo Constitucional de imponer dos sanciones que emanan de un mismo incumplimiento, de ahí que debe prevalecer el sentido del fallo apelado en lo que al punto de estudio corresponde, pues como se advierte de los apartados precedentes la penalización aquí descrita convive con el interés moratorio objeto de la contienda al margen de su regulación en consonancia con la jurisprudencia que invoca la parte apelante bajo el rubro de:

“PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPOTESIS DEL ARTICULO 1743 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS”.

Ahora bien, quienes hoy resuelven estiman que le asiste razón a la parte recurrente cuando esencialmente se duele de la determinación que vierte el A quo al negar la prestación que reclama en el inciso H) del capítulo de prestaciones de su demanda y que corresponde a la obligación reclamada a su contraria por cuanto a lo que esencialmente corresponde a la tramitación de baja de la Licencia Municipal respecto del negocio que opero en el inmueble objeto de la litis, pues de este acuerdo de voluntades se desprende con plena claridad que el objeto del arriendo fue para destinar el inmueble materia de la controversia a FINES COMERCIALES, de acuerdo a la cláusula Primera de dicho acuerdo de voluntades.

Al respecto, si bien es cierto como adujo el A quo al pronunciar el fallo apelado que dentro del contrato fundatorio de la acción no existe pacto específico en lo que al concepto de estudio corresponde, tal circunstancia se estima por quienes hoy resuelven no puede constituir en nugatorio el derecho perseguido por el apelante a este respecto, toda vez que, en observancia y aplicación del control de convencionalidad que corresponde asumir a la autoridad jurisdiccional en las resoluciones sometidas a su análisis a fin de ponderar en apego a la justicia lo que en derecho corresponde a cada una de las partes, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1321, 1322 y 1323 del Código Civil para el Estado, implica la interpretación ampliada conforme a estos normativos que debe hacerse a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento materia del juicio que a la letra dice:

“CUARTA.- Serán a cargo de la parte arrendadora el pago de las contribuciones prediales y a cargo de la parte arrendataria los pagos por el consumo de Agua Potable, Teléfono, Televisión por cable o satélite, Internet, etc., así como el pago por el consumo de energía eléctrica, pagos que deberá dejar al corriente al momento de entregar el inmueble arrendado totalmente desocupado, además de entregar cada dos meses los recibos pagados por dichos servicios, el incumplimiento darán lugar a la RESCISION del presente contrato.”

De acuerdo a las consideraciones antes vertidas debe compartirse el concepto de agravio vertido por el quejoso en el sentido de que la intención de los contratantes en el pacto antes trasunto es la de prevenir o establecer que el arrendatario deje el inmueble objeto de la controversia libre de adeudos o productos por el contratados que puedan incidir en su uso comercial, toda vez que no puede pasar inadvertido para quienes hoy resuelven,

el hecho notorio relativo a que, la Autoridad Administrativa no otorgara otra licencia comercial en un domicilio en donde no se ha resuelto la situación jurídica de una anteriormente otorgada para explotarse en el referido domicilio, por tanto se estima pertinente MODIFICAR la resolución objeto de la alzada para determinar la condena a cargo de la demandada * * * * *
* * * para que a la desocupación y entrega del inmueble objeto de la litis acredite haber realizado los tramites administrativos mediante los que se hubiera dado de baja el giro comercial que a su cargo se ha explotado en el inmueble litigioso o regularizado el cambio de domicilio que respecto a este giro se hubiere realizado por la inquilina.

Por otro lado, igualmente ha de concederse razón a la parte recurrente cuando esencialmente vierte vía agravio el argumento de que la determinación que vierte el A quo por cuanto a considerar a favor de su contraria el remanente de la renta que hubiese pagado a razón de \$ * * * * *, * * * * *. * * * * *
(* * * * * / * * * * *)
* * * * *. * * * * *), mensuales a partir de la conclusión del contrato para liquidar esta prestación a partir de entonces y hasta la total desocupación de inmueble arrendado y que determino sujetar al monto de \$ * * * * *, * * * * *. * * * * *
* * * * * (* * * * * / * * * * *)
* * * * *. * * * * *.) mensuales, lo cual se afirma por el quejoso que es una determinación fuera de lugar toda vez que esta situación en ningún momento se planteo agregando además que en el tiempo transcurrido no existe manifestación alguna de los demandados a este respecto.

Por tanto, al margen del sentido esencial del fallo apelado, debe MODIFICARSE en los términos establecidos con antelación, debe igualmente ser objeto de modificación en lo que

voluntades en la condena a los demandados * * * * *
* * * * *
hasta la cantidad de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * *
* * * * */ * * * * * .
* * * * * .), * * * * * por concepto de pena a partir del * * * * *
* * * * * y
hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, con
independencia del cargo de renta mensual por el mismo monto de
\$ * * * * *, * * * * * (* * * * *
* * * * */ * * * * * . * * * * * .)
mensuales han de satisfacer los condenados a partir de la fecha
indicada y hasta la entrega del inmueble arrendado, prestación
que deberá regularse en ejecución de sentencia mediante el
incidente respectivo.

Aunado a lo anterior, se condena a los demandados * * *
* * * * *
* * * * *, a pagar por concepto de interés moratorio el
1.125% uno punto ciento veinticinco por ciento mensual a partir de
la fecha en que incurrieron en mora, esto es a partir de * * * * *
* * * * * y
hasta la total liquidación del adeudo, prestación que deberá
regularse en ejecución de sentencia mediante el incidente
respectivo.

Así mismo ha lugar a condenar a la demandada * * * * *
* * * * *, para que cumpla con el tramite
administrativo de dar de baja o formalizar el cambio de domicilio
de la licencia municipal que obtuvo para operar dentro del
inmueble litigioso el negocio que en el mismo se desarrollo pues
de acuerdo a la cláusula primera del documento fundatorio de la
acción, el objeto o el destino para el que se entregó en
arrendamiento la finca objeto de la contienda fue para FINES

COMERCIALES, precisándose además que, a la liquidación de las rentas cuyo pago se reclama y la pena convencional que al respecto se consolidó en los términos precisados con antelación no han de tomarse en consideración cantidad distinta a la que a partir de esta sanción se entere por los obligados para satisfacer las prestaciones a su cargo.

En consecuencia de lo anterior, quedando intocadas las proposiciones Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Octava, Novena y Décima de las que constituyen, en tanto que la QUINTA, SEXTA y SEPTIMA objeto de modificación han de quedar en los términos que a continuación se precisan:

QUINTA.- Por otro lado, por los fundamentos vertidos en la parte considerativa se condena a los demandados *****

*****,
al pago de las rentas adeudadas a razón de \$ *****
***** (*****/*
*****), mensuales, a partir del mes de *****
***** y hasta la
total desocupación y entrega del inmueble arrendado, así mismo se
les condena al pago de la cantidad de \$ *****
***** (*****/*
*****), mensuales por concepto de pena
convencional a partir de la fecha antes indicada y hasta la
desocupación y entrega del inmueble arrendado, debiendo
considerarse a favor de la parte condenada la cantidad de \$ *****
***** (*****/*
*****), que por concepto de
depósito entregó a la celebración del contrato hoy sancionado, en
relación con todas las prestaciones establecidas a su cargo.

SEXTA.- Se condena a los demandados *****
***** a
pagar por concepto de interés moratorio el 1.125% mensual a partir
de la fecha en que incurrieron en mora la cual se constituyó a partir
del mes de *****
***** y hasta la total liquidación del adeudo.

SEPTIMA.- De igual manera, se condena a los
demandados *****
***** para que acrediten estar al corriente
en el pago de los servicios, acorde a lo pactado en la cláusula
CUARTA del contrato fundatorio de la acción, o en su caso al pago
de los mismos, los que deberán ser regulados en ejecución de
sentencia, al igual que lo relativo a la baja o cambio de domicilio
que como trámite administrativo corresponde a la licencia municipal
expedida respecto del negocio que a nombre de la primera de las
mencionadas se explotó en el inmueble litigioso

IV.- Con relación a las costas de segunda instancia, no se hace condena alguna, en virtud de no actualizarse ninguna de

las hipótesis contenidas en el artículo 142 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en los artículos, 85, 86, 87, 88, 89, 89 D y del 434 al 451 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este recurso es de resolverse y se resuelve con las siguientes:

PROPOSICIONES :

PRIMERA.- La Sala consideró que los agravios que hizo valer * * * * * en su carácter de parte actora, resultaron parcialmente fundados para los fines pretendidos en consecuencia:

SEGUNDA.- Se **MODIFICA** la Sentencia Definitiva de fecha * * * * * , pronunciada en los autos del juicio **Civil Sumario** * * * * */ * * * * * , promovido por * * * * * en contra de * * * * * , radicado en el **Juzgado** * * * * * **de lo Civil del Primer Partido Judicial** por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

TERCERA.- No se hace condena alguna, en virtud de no actualizarse alguna de las hipótesis contenidas en el artículo 142 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

CUARTA.- Con testimonio de lo anterior vuelvan los autos al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.

Así lo resolvieron por mayoría los integrantes de la Honorable Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, los **MAGISTRADOS ARCELIA GARCÍA CASARES (PONENTE), MARCELO ROMERO G. DE QUEVEDO** con el voto particular de la **MAGISTRADA MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA** esta última en sustitución del

Magistrado **JAVIER HUMBERTO ORENDAIN CAMACHO** quien tiene excusa, voto que se emite de la siguiente manera:

VOTO EN CONTRA QUE EMITE LA MAGISTRADA MARÍA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA.

Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 89-E y 89-G del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el respeto que reconozco a mis compañeros Magistrados Integrantes de la H. Quinta Sala, me permito expresar algunas razones por las que **difiero** con el sentido del fallo, particularmente lo relativo al tema de la **USURA**.

1.- Cierto es que lo relativo a la usura en el pacto de **interés moratorio** a razón del 10% mensual, acodado en la **cláusula segunda** del basal de la acción, no fue materia ni de **excepción**, ni de **agravio** en recurso de apelación interpuesto por parte del demandado. Se destaca que es aquí **apelante el actor**, quien se inconformó por la **reducción oficiosa** que la juez de primer grado hiciera del 10% pactado al 5%; pretendiendo la modificación para que prevalezca el pacto.

2.- También es cierto que en cumplimiento a la tesis de jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, los Tribunales estamos obligados a pronunciamiento en **forma oficiosa**, en la que se revise si la **tasa** de **interés pactada** es notoriamente excesiva, con la finalidad de salvaguardar el **derecho humano** de la parte demandada a no ser sujeto de usura¹.

¹ Por las razones que informa en su texto, sirve de apoyo la tesis de Jurisprudencia XXVII.3o. J/30 (10a.), sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 26, Enero de 2016, Tomo IV, visible en la página 3054, que a la letra reza: "**PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA.** En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: "**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.**", la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosa y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación 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; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; 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. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos

3.- Ahora bien, en la **cláusula segunda** del contrato de arrendamiento se pactó **un interés moratorio** a razón del **10% mensual** sobre el importe de renta no pagada en tiempo; el cual como se indicó, **se redujo ya de primera mano y oficiosamente en la sentencia apelada un 5% mensual.** (Lo de que hecho es materia de agravio por parte del actor)

4.- Al respecto, es importante ponderar que en este asunto se sancionan obligaciones que emergen de un contrato de **arrendamiento.**

5.- Luego, han establecido los más altos tribunales de Justicia de la Nación, que el pacto y condena al pago de **interés moratorio**, constituye una indemnización que tiene dos finalidades:

a) *desincentivar el incumplimiento de las obligaciones a plazo y*

b) *resarcir al arrendador de los daños y perjuicios que le causa la falta de pago oportuno de la renta.*

Sin embargo, las Jurisprudencias que hablan sobre el tema se refiere al pacto de intereses que hacen las partes y que derivan de un préstamo de dinero, **sea civil o mercantil, más no al arrendamiento.**p

6.- La Primera Sala del Máximo Tribunal de la Nación, el * * * * * en el **amparo en revisión 93/2016**, estableció que **por la naturaleza y las finalidades que caracterizan al interés moratorio en los contratos de arrendamiento, éstos no pueden actualizar la usura.**

Sustenta la sentencia reseñada los siguientes argumentos:

“...esta Primera Sala ya determinó dos premisas fundamentales: a) la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo; y b) los intereses moratorios en un arrendamiento tienen la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios por incumplimiento de pago de su inquilino, ante el impago de rentas y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada.

Así, puede afirmarse que, con lo sentado por esta Corte, ni la usura tiene lugar con relación al arrendamiento, al no participar de un préstamo, ni los intereses en el arrendamiento derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de

Humanos. Además, la falta de contestación de la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales”.

los daños y perjuicios que resiente el arrendador... (...)

*...el carácter compensatorio (indemnizatorio) de los intereses moratorios en el pacto locativo, frente al impago de rentas por todo el lapso en que no se cubran y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento (...) **demuestra que el origen de los réditos no se funda en el simple tráfico monetario,** esto es, por sola utilidad o ganancia del dinero.*

*Bajo ese contexto, **si los intereses moratorios pactados en materia locativa, responden a una compensación resarcitoria, con relación a la indisponibilidad del bien arrendado y el impago de la renta por el uso y goce del mismo, conforme a lo apuntado, es inconcuso que no pueden ser objeto de análisis sobre la usura** (implicada en el tráfico de dinero), sino en su caso, de los límites de la pena convencional, los cuales, mientras no rebase en valor ni cuantía la obligación principal, de modo alguno puede dar lugar a modificar la obligación originaria, atento a lo previsto en el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal..."*

7.- La suscrita comparte y hace suyos los anteriores razonamientos lógico jurídicos, particularmente porque **la demanda**, tienen su origen en la falta de pago oportuno de las **rentas** por parte de la arrendataria y porque la **usura** se actualiza en el cobro de intereses pactado en el **préstamo de dinero**, cuya finalidad es el tráfico monetario. No así en la obligación arrendataria, en donde además del pago de rentas, está en juego la entrega y desocupación del inmueble objeto del contrato

8.- Al ser entonces, un procedimiento vinculado a un contrato de **arrendamiento**, en términos del segundo párrafo del artículo 162 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco su **cuantía** se considera sobre **el importe de rentas por el periodo de un año** y en el caso el interés moratorio **condenado** *(5% mensual)* generado por el periodo de un año respecto de dichas rentas **NO rebasa la suerte principal** y por tanto **no puede considerarse que exista usura**, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento, como se desprende de la tabla siguiente:

	MES DE RENTA	IMPORTE DE RENTA	INTERÉS MORATORIO	# DE MESES	TOTAL
1	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	12	\$ *
2	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	11	\$ *
3	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	10	\$ *
4	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	9	\$ *
5	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	8	\$ *
6	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	7	\$ *
7	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	6	\$ *
8	* *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	\$ *	5	\$ *
9	* * * * * * * * * * * * * * *	\$ * * * * * * * * * * , * * * * * * *	\$ *	4	\$ * * * * * * * * * * * * * * * * *

	**** *	***** *****			**** *
10	**** *** **** **** *	\$**** ****, **** **** ****	\$**** **** ****	3	\$**** **** **** **** *
11	**** *** **** **** *	\$**** ****, **** **** ****	\$**** **** ****	2	\$**** **** **** **** *
12	**** *** **** **** *	\$**** ****, **** **** ****	\$**** **** ****	1	\$**** **** **** **** *
	TOTAL	\$**** ****, **** **** ****		TOTAL	\$**** **** **** **** **** *

9.- La gráfica anterior pone en claro lo siguiente:

a) que, el interés moratorio se genera **mes con mes** sobre un importe diverso, pues atiende a las rentas según su orden de vencimiento, por ello:

b) las cantidades que se generan por concepto de **interés moratorio** varían en cada periodo, precisamente porque el importe de la renta vencida atiende **al incumplimiento por parte del deudor** y así en el mes de ***** sólo se encontraría vencida la renta del mes de *****; lo que genera el pago de **1 un mes de mora**; a diferencia de la renta de mes de ***** que para esa data (***** *) ya tendría ***** **meses de mora**.

Por tanto, el **interés moratorio** es diverso en cada temporalidad, según vaya aumentando el número de meses de renta vencidos y no pagados.

De acuerdo a las operaciones matemáticas correspondientes, el importe de rentas vencidas en un año da un total de \$***** moneda nacional, (cuantía del negocio) lo que genera un interés moratorio equivalente por el mismo periodo de un año a razón de \$*****.

10.- Por ello, aún considerando el **promedio** que se genera con relación al interés por mora de acuerdo al **5% mensual**

11.- Lo anterior es así porque la **cláusula penal** usualmente se pacta para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero.

12.- Ahora bien, es verdad 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. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos.

Sin embargo, ***no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor,*** siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, ***no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo.***

Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama.

13.- Bajo ese contexto, el interés moratorio es el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (**arrendador**) tiene derecho a recibir del deudor (**arrendatario**) pactada a título de indemnización ante el **incumplimiento de la obligación del pago oportuno de rentas**, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (*o de darlo en arrendamiento a otra*

se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.

persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado.

14.- Dicho en otras palabras, el importe que corresponda al porcentaje pactado en concepto de interés moratorio, será **proporcional** con todo el tiempo que transcurra sin satisfacer el pago de esa específica renta mensual y así con las cuotas sucesivas que escalonadamente se han ido venciendo y no han sido pagadas. Pensarlo de otro modo, desnaturalizaría el concepto del interés moratorio, previsto en el artículo 1977⁶ del Código Civil del Estado de Jalisco, ya que **es la mora del deudor en el pago de rentas**, lo que genera la obligación sobrevinida de pagar una pena por dicho concepto y **esta última obligación se mantiene mientras no se cumpla con la principal**.

15.- Estimar lo contrario:

a) priva al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el **tiempo** en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, **teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento, desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector.**

b) daría pie a abusos porque implicaría una atenuación, al extremo, de la pena de que se trata (*por la pérdida de su finalidad intrínseca*), y permitiría que los deudores de una obligación de cumplimiento **periódico y sucesivo**, como es el pago de **rentas mensuales**, satisfagan esa obligación en el tiempo que mejor les pareciera y no en el tiempo al que se encuentran comprometidos de acuerdo a los términos previamente pactados.

16.- Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas mensuales vencidas y no pagadas en tiempo cierto y con previo acuerdo de **“lugar y modo” no pueden considerarse usurarios**, al **no** rebasar el importe de la suerte principal⁷.

⁶ “Artículo 1977.- El interés convencional puede ser natural o moratorio:

I. Es interés natural aquél que se fija durante la vigencia del contrato; y

II. Es interés moratorio el que sustituye al natural al incurrir en mora el deudor, y éste **nunca podrá exceder del natural, aumentado en un cincuenta por ciento**. Cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.”

⁷ Sirve de apoyo a lo anterior la tesis I.3o.C.170 C (10a.), del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, página 1666, que en lo conducente dispone: **“ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL**. Atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los intereses moratorios no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento. En otro aspecto, el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de

17.- Suma a esta postura que, además, de **no** existir evidencia de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja en perjuicio del deudor (arrendatario) en relación con el acreedor (arrendador), **la reducción que se hace hasta el límite legal (9% anual más la adición del 50%, dando un total del 13.5% anual 1.125% mensual) NO es precisamente la intención del estudio que ha dispuesto la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las diversas ejecutorias⁸**; pues en su caso debe atenderse una serie de **factores subjetivos y objetivos** para llegar al promedio equilibrado aplicable el caso concreto.

Magistrada María Eugenia Villalobos Ruvalcaba.

la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero. Es verdad 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 10. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos. Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.”

⁸ Contradicción de tesis 350/2013 “**PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].**”

Notifíquese únicamente por medio de Boletín Judicial, en virtud de que la presente se dicto dentro del término previsto por el artículo 109 fracción VI y 419 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, por ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación a las partes.

Firman los integrantes de la H. Quinta Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, integrada por los Magistrados, **ARCELIA GARCÍA CASARES (ponente), MARCELO ROMERO G. DE QUEVEDO y MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA** esta última en sustitución del Magistrado **JAVIER HUMBERTO ORENDAIN CAMACHO** quien tiene excusa, ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **IRMA LORENA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, quien autoriza y da fe.

AGC/RGR/alr