

**TERCERA SALA  
TOCA 445/2018  
EXP. 585/2016  
DEF.CIV.SUM.**

**Guadalajara, Jalisco, 07 siete de Septiembre  
del año 2018 dos mil dieciocho. - - - - -**

**VISTO** para resolver el toca número **445/2018** formado con motivo de los recursos de apelación hechos valer por \*\*\*\*\*, en su carácter de abogado patrono de los demandados \*\*\*\*\*, así como por \*\*\*\*\*, en su carácter abogado patrono de la parte actora \*\*\*\*\*, ambas apelaciones interpuestas en contra de la sentencia definitiva pronunciada con fecha de **28 VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO**, por el **C. JUEZ DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DEL PRIMER PARTIDO JUDICIAL DEL ESTADO DE JALISCO**, dentro de los autos del juicio **CIVIL SUMARIO** que, bajo el número de expediente **585/2016** promovió \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendadora, en contra de \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario e \*\*\*\*\* en su carácter de fiadora, y;

**RESULTANDO:**

**1º.-** El Juez natural al dictar la sentencia definitiva que se recurre lo hizo bajo las siguientes proposiciones:

"[...] **PRIMERA.-** La personalidad de las partes se encuentra debidamente acreditada en autos, la competencia del Juzgado para conocer del presente negocio quedó legalmente fijada y procedió la Vía Civil Sumaria elegida por la actora.

**SEGUNDA.-** La parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* probó su acción, mientras que los demandados \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario y fiadora y obligada solidario, no justificaron sus excepciones, en consecuencia:

**TERCERA.-** Por lo expresado en el cuerpo de esta resolución, se declara judicialmente la **RESCISIÓN** del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* como arrendadora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como arrendatario y (sic) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como fiadora, acto contractual efectuado respecto del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*.

**CUARTA.- SE CONDENA** al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega física y jurídica del inmueble otorgado en arrendamiento.

**QUINTA.- SE CONDENA** a la parte demandada \*\*  
\*\*\*\*\*, quien se obligó solidariamente con el arrendatario \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en el contrato de locación, al pago de las rentas vencidas y no pagadas correspondiente a los meses de enero a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, reclamadas en su inciso b), de su escrito inicial, las que deberán ser pagadas y cuantificadas de conformidad a lo pactado en la \*\*\*\*\* (\*\*\*  
\*\*\*\*\*) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**SEXTA.- SE CONDENA** a la parte demandada ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, a cubrir las rentas que se sigan  
venciendo a partir del mes de ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, hasta la total desocupación del  
inmueble arrendado, las que deberían ser cubiertas y  
cuantificadas como se pacto (sic) en la ~~\*\*\*\*\*~~  
~~(\*\*\*\*\*)~~ ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~. Mismas que deberán ser  
cuantificadas en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMA.- SE CONDENA** a la parte demandada ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ en su  
calidad de fiadora y obligada solidario con ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, a pagar los intereses moratorios a razón del 1.12%  
uno punto doce por ciento mensual, sobre los meses  
adeudados a partir del mes ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, cantidad que se regulará  
en ejecución de sentencia, previa substanciación del  
incidente que corresponda.

**OCTAVA.- SE ABSUELVE** a los demandados ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, al pago de la pena convencional  
reclamada en la prestación marcada bajo inciso d),  
por los motivos y consideraciones indicadas en el  
cuerpo de la presente resolución.

**NOVENA.- SE CONDENA** a los demandados ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, para que acrediten con documento  
idóneo haber realizado el pago respectivo al  
mantenimiento mensual de las instalaciones y áreas  
comunes, agua potable, energía eléctrica, telefonía y  
encontrarse al corriente del mismo, se les condena al  
pago de dichos servicios, el que deberá ser acreditado  
y cuantificado en ejecución de senencia.

**DÉCIMA.- SE ABSUELVE** a los demandados ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, del pago de gastos y costas de  
conformidad con lo dispuesto por el artículo 143  
fracción II, del Enjuiciamiento Civil para el Estado Civil  
del Estado de Jalisco, por no haber procedido la  
totalidad de las prestaciones reclamadas. [...]"



Cobrando aplicación a lo anterior la contradicción de la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del tomo XIV, de fecha noviembre de 2001 dos mil uno, tesis 1ª/J.96/2001, localizable en su página 5<sup>1</sup>.

Asimismo, se sustenta lo anterior en la jurisprudencia 1ª./J. 13/2013 (10ª.), pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Tomo 1 uno, en materia Civil, Página, 337, correspondiente a Mayo de 2013 dos mil trece, en la Décima Época, publicada en e Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con el número archivo de registro 2003697<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> **ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO).** Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.

<sup>2</sup> **PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, NO LO LIMITA EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS.** El citado precepto prevé que el tribunal de alzada debe analizar de oficio los presupuestos procesales. Ahora, si bien es cierto que la segunda instancia se abre sólo a petición de parte agraviada, también lo es que el ad quem puede modificar la resolución recurrida con base en los agravios

En principio, debe destacarse que, conforme al Diccionario Jurídico Mexicano, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, editorial Porrúa, México, 1989 mil novecientos ochenta y nueve, en su página 2524, "Los Presupuestos Procesales" son: "Los requisitos o condiciones que deben cumplirse para la iniciación o el desarrollo válido de un proceso, o en su caso, para que pueda pronunciarse la resolución de fondo". Por su especie, encontramos la competencia del Juzgado, la personalidad de las partes y la vía.

**Competencia del juez de origen.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 149, 157, 158, fracciones I y II y 161, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en relación con el 101 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, se surte a favor del Juzgado Décimo Segundo de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, ya que se cuenta con el sometimiento expreso de las partes, tal como se advierte de la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

---

*expuestos y/o el examen oficioso que deba hacer de aquéllos, al estar constreñido a ello; de ahí que el requisito para actualizar la hipótesis referida conforme al citado artículo 87, penúltimo párrafo, es que exista recurso de apelación, es decir, que se inicie tal instancia para que el tribunal ad quem esté constreñido a estudiar los presupuestos procesales, al margen de que dicho estudio favorezca o afecte la situación del apelante y, por tanto, su libertad de jurisdicción para analizar tales presupuestos no se encuentra limitada por el principio non reformatio in peius, locución latina que puede traducirse al español como "no reformar en peor" o "no reformar en perjuicio", utilizada en el ámbito del derecho procesal; ya que este principio opera cuando dichos presupuestos han quedado satisfechos*







\*\*\*\*\*, y la legitimación pasiva de los demandados \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como arrendatario, e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como fiadora y obligada solidaria, al contener el mismo los derechos y obligaciones asumidas, respectivamente; sin que esto implique prejuzgar sobre la procedencia de los reclamos hechos por la actora en contra de su demandada.

Ilustra lo anterior la Tesis Aislada XVII.1º.17 C, pronunciada por el Tribunal Colegiado de Circuito, consultable en el Tomo XII, en materia Civil, en su página 875, correspondiente a Noviembre de 2000 dos mil, en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con su archivo de registro 190884<sup>3</sup>.

**IV.-** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en su carácter de abogado patrono de los demandados, y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, como abogado patrono de la parte actora, expresaron en vía de inconformidad las manifestaciones vertidas en sus respectivos escritos de agravios glosados a las actuaciones que conforman los autos del toca de apelación, y que se tienen aquí por transcritos en obvio de repeticiones innecesarias y con apoyo en el criterio jurisprudencial sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado

---

<sup>3</sup> **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CORRESPONDE DETERMINARLA AL JUZGADOR CON BASE EN EL MATERIAL PROBATORIO APORTADO EN EL JUICIO Y NO EN LAS DECLARACIONES UNILATERALES DE LAS PARTES.** Siendo que la legitimación en la causa es una cuestión que debe estudiarse aun de oficio por el juzgador, no es obstáculo entonces para declarar la falta de ella en su aspecto pasivo, que en la demanda inicial la parte actora señale a la demandada como parte en el contrato del que se hace derivar la acción ejercitada, pues es con base en el resultado del análisis de las pruebas aportadas en el juicio y los datos que deriven de las mismas, como debe la autoridad jurisdiccional determinar la existencia o no de esa legitimación, y no en las declaraciones unilaterales de las partes.

en Materia Civil del Primer Circuito, relativo al Precedente I.- 8º.C. 2º. C., de la 8ª octava Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación en su Tomo XII, relativo a Noviembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, 1ª. Tesis, página 288<sup>4</sup>.

**V.-** Por todo lo anterior, este Tribunal Colegiado, debidamente integrado, procede al estudio y calificación de los agravios expresados por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en su carácter de abogado de los demandados, **los cuales resultan INOPERANTES**, en tanto que los interpuestos por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, como abogado patrono de la parte actora, resultan ser **FUNDADOS para MODIFICAR** la resolución apelada; lo anterior en base a las siguientes consideraciones y fundamentos de derecho que a continuación se vierten:

Se hace constar que se tienen a la vista los autos originales de primera instancia a los cuales se les concede valor probatorio pleno en los términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, y únicamente para los efectos inherentes a la substanciación de esta Alzada; remitidos por el A-quo junto con los documentos fundatorios, a fin de que los integrantes de esta Sala estuviéremos en posibilidad jurídica de resolver la presente apelación.

---

<sup>4</sup> **AGRAVIOS LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.-** El hecho de que la Sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal que obligue a la Sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.

Para mayor comprensión de los agravios vertidos por las partes, es necesario para quienes hoy resolvemos separar en diferentes apartados las manifestaciones que se hicieron valer por cada uno de los apelantes, con la intención de mantener el orden y la claridad de la presente resolución, lo cual se hace de la siguiente manera:

**VI.-** En primer término se hará alusión, al hecho de los 2 dos agravios expuestos por ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, en su carácter de abogado patrono de los demandados ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ **E** ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, serán estudiados en forma conjunta, habida cuenta la estrecha relación que existe entre ellos, sobre todo, porque a través de éstos pretende controvertir la resolución definitiva emitida por el A quo; toda vez que argumenta, la resolución salió adversa, porque, fueron vulnerados sus derechos de audiencia y defensa en lo resuelto por el A quo en la audiencia de pruebas y alegatos, celebrada el a las 09:30 nueve horas con treinta minutos del día 26 veintiséis de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, en donde se desecharon las pruebas confesional, declaración de partes y testimonial ofertada por su representada. Tarea permisible a este Tribunal de Alzada, siempre y cuando se dé contestación a todos y cada uno de ellos; sirve como sustento de lo anterior la siguiente jurisprudencia, visible en la Octava Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito en el Semanario Judicial de la Federación, del tomo VIII-Julio, consultable en la página 122<sup>5</sup>.

---

Así las cosas, se duele esencialmente el hoy apelante, que es antijurídico lo resuelto por el Juez de la causa en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el día 26 veintiséis de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, en donde se declaró desierta la confesional de posiciones en razón de no haberse presentado con anticipación el interrogatorio respectivo, y en lo conducente a la declaración de parte también se le declaró por perdido el derecho a su desahogo dada la falta de presentación con anticipación del pliego de posiciones y debido a la inasistencia de la parte actora. Fundamenta su dicho, ya que refiere que tal pronunciamiento se hizo en contra de los artículos 308, 309, 318, 323 fracción I y 328 ter del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, los cuales rigen el ofrecimiento y desahogo de los medios de convicción referidos.

Continúa expresando, que según se desprende de los preceptos legales antes invocados, resulta infundado que por el simple hecho de no haberse presentado el pliego de posiciones y las preguntas por escrito antes de la audiencia respectiva, el Juez haya declarado desierto el derecho al desahogo de tales probanzas, y en todo caso, al haber asistido el abogado patrono al desenlace de la audiencia,

---

<sup>5</sup> **AGRAVIOS. EXAMEN DE LOS.** *Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos pueda causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto, esto es, englobándolos todos ellos, para su análisis, en diversos grupos: ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etc.; lo que importa es el dato substancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija. Amparo directo 225/91. Roberto Aristeo Caloca Bobadilla. 25 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Vega Sánchez. Secretaria: Luisa García Romero. Amparo directo 460/89. Pedro Donaciano Reyes Villamora. 16 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Graciela M. Landa Durán.*

pudo haber formulado de manera verbal el pliego de posiciones e interrogatorio respectivo. Así, se perjudica al oferente de la prueba al tenerle por desechadas sus probanzas, dejándola en estado de indefensión por no permitirle acreditar sus defensas y excepciones opuestas al contestar la demanda.

Asimismo manifiesta, que el desahogo de las pruebas confesión de posiciones y declaración de parte, puede llevarse a cabo ya sea con la previa exhibición del pliego e interrogatorio o también con las posiciones y preguntas que la oferente realice a su contraria de manera verbal en el momento de la diligencia. Por lo que dice, él se presentó con la deliberada intención de formular el pliego de posiciones e interrogatorio de manera verbal, no obstante el A quo le tuvo por perdido el derecho.

Finaliza esgrimiendo, que el Juez de la causa transgredió en perjuicio de la demandada las reglas esenciales del procedimiento a efecto de acreditar las defensas y excepciones que opuso al dar contestación a la demanda, influyendo por lo tanto en el fallo recurrido.

En principio de cuentas se establecen los requisitos para la recepción de la prueba confesional, esto es, para la preparación, recepción y desahogo de la prueba confesional, es menester que se cumplan como supuestos esenciales a saber:

En primer lugar, su ofrecimiento pidiendo el proponente que se cite al absolvente para declarar, bajo

protesta de decir verdad, acerca de hechos concernientes a los puntos debatidos en la litis;

En segundo lugar, que dicho ofrecimiento sea oportuno, esto es, que sea realizado con la debida anticipación que permita la preparación para su recepción en la audiencia de ley, según lo dispone el artículo 308 del código adjetivo civil;

En tercer lugar, se requiere que se exhiba el pliego de posiciones, a efecto de que se pueda declarar en su caso confeso a quien injustificadamente deje de asistir a la audiencia en la que se llevará a cabo la formulación de dichas posiciones;

En cuarto lugar, en defecto de la exhibición del pliego de posiciones, es indispensable que el oferente formule preguntas orales al absolvente; y

En quinto lugar, complementando lo anterior, se requiere la comparecencia del oferente a la audiencia, para que en ausencia del pliego de posiciones, se propongan preguntas a la parte contraria, conforme a lo dispuesto por los artículos 312, 313 y 318 del citado ordenamiento procesal.

Lo anterior presupone que si el oferente de la confesional no exhibió pliego de posiciones ni se presentó a la audiencia de ley, lo procedente es que se deje de recibir esa probanza por falta de interés procesal y porque el procedimiento no debe quedar paralizado, ni interrumpirse de modo indefinido. Lo cual tiene sustento en la tesis, visible

en la Novena Época, cuyo número de registro es 204608, de la instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en su fuente del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo II, de fecha agosto de 1995 mil novecientos noventa y cinco, en Materia Civil, Tesis I.3o.C.32 C, consultable en la página 590<sup>6</sup>.

Bajo ese contexto, el ofrecimiento y desahogo de la prueba confesional se encuentran, entre otros, inmersos en los artículos 308, 309 y 310 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, los cuales se transcriben para su literal apreciación de la manera siguiente:

**"Artículo 308.-** *Todo litigante está obligado a declarar bajo protesta, en cualquier estado del juicio, contestada que sea la demanda, hasta antes de la citación para sentencia, cuando así lo exigiera el contrario, sin que por esto se suspenda el curso de los autos. En los mismos términos podrán articularse posiciones al abogado patrono y al apoderado sobre hechos personales y que tengan relación con el asunto.*

*Si el oferente omite presentar el pliego que contenga las posiciones, con anticipación a la fecha de la diligencia y no concurre a ella, se le tendrá por desistido del medio probatorio; en caso de comparecer podrá articular posiciones verbales en el mismo acto."*

*Lo subrayado es por este Tribunal.*

**"Artículo 309.-** *El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar con setenta y dos horas de anticipación a la hora señalada para la diligencia bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, se tendrá por confeso. "*

---

<sup>6</sup> **PRUEBA CONFESIONAL. REQUISITOS PARA SU RECEPCION.** Para la preparación, recepción y desahogo de la prueba confesional, es menester que se cumplan como supuestos esenciales a saber, en primer lugar, su ofrecimiento pidiendo el proponente que se cite al absolvente para declarar, bajo protesta de decir verdad, acerca de hechos concernientes a los puntos debatidos en la litis; en segundo lugar, que dicho ofrecimiento sea oportuno, esto es, que sea realizado con la debida anticipación que permita la preparación para su recepción en la audiencia de ley, según lo dispone el artículo 308 del código adjetivo civil; en tercer lugar, se requiere que se exhiba el pliego de posiciones, a efecto de que se pueda declarar en su caso confeso a quien injustificadamente deje de asistir a la audiencia en la que se llevará a cabo la formulación de dichas posiciones; en cuarto lugar, en defecto de la exhibición del pliego de posiciones, es indispensable que el oferente formule preguntas orales al absolvente; y en quinto lugar, complementando lo anterior, se requiere la comparecencia del oferente a la audiencia, para que en ausencia del pliego de posiciones, se propongan preguntas a la parte contraria, conforme a lo dispuesto por los artículos 313, 317 y 389 del citado ordenamiento procesal. Lo anterior presupone que si el oferente de la confesional no exhibió pliego de posiciones ni se presentó a la audiencia de ley, lo procedente es que se deje de recibir esa probanza por falta de interés procesal y porque el procedimiento no debe quedar paralizado, ni interrumpirse de modo indefinido. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2553/95. Octavio Hernández Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

**Artículo 310.- La parte está obligada a absolver personalmente las posiciones cuando así lo exija el que las articula** o cuando el apoderado ignore los hechos.

*Es permitido articular posiciones al procurador que tenga poder especial para absolverlas, o general con cláusula para hacerlo, siempre que se refieran a hechos ejecutados por él, en el ejercicio del mandato.*

*El cesionario se considera como apoderado del cedente para los efectos del inciso que precede.*

*Si el que debe absolver posiciones reside fuera del lugar del juicio, el juez libraré el correspondiente exhorto acompañando, cerrado, sellado y calificado, el pliego en que consten las posiciones; pero previamente deberá sacar una copia la que, autorizada conforme a la ley, con su firma y la del secretario, quedará en la secretaría del tribunal.*

*El juez exhortado, recibirá la confesión, exclusivamente sobre las posiciones aprobadas por el juez exhortante y podrá declarar confeso al absolvente."*

*Lo resaltado es por este Órgano.*

De su interpretación gramatical de tales preceptos, y aplicándose al caso en concreto, se advierte que cualquiera de las partes está obligada a rendir su confesión cuando su contraria lo pidiera, esto hasta antes de la citación de sentencia, y en caso de que haya omitido presentar el pliego de posiciones, lo que en el juicio que nos ocupa aconteció, la parte **solicitante puede efectuarlas de manera verbal durante el desarrollo la audiencia respectiva.**

De igual manera, debe presentarse a la audiencia quien haya sido citado a declarar de manera personal, y en caso de no comparecer, se le tendrá por confeso de los hechos a que se refieran las preguntas que en su caso se hayan planteado, siendo que la parte actora no comparece en forma personal a la audiencia de pruebas y alegatos, sin embargo no se le pudo declarar por confesa de las posiciones y preguntas en razón de que no fueron presentados los pliegos con anterioridad a la audiencia, y en el momento de su desahogo no fueron formuladas por la parte demandada.

Por otra parte, respecto de la prueba de declaración de parte prevista en los numerales 328 bis y 328 ter, del



Enjuiciamiento Civil de la Entidad, se advierte de los autos que no exhibió el oferente el pliego de preguntas sobre el cual se desahogaría la prueba, ni las formuló en el momento de la audiencia, se considera necesario traer el texto del arábigo 328 ter para su apreciación, lo que se hace:

**"Artículo 328 ter.** *Las partes podrán pedir desde la demanda o su contestación, por una sola vez, que la contraparte se presente a declarar personalmente y no mediante apoderado sobre los interrogatorios que por anticipado o en el acto de la diligencia se le formulen.*

*Están obligadas a declarar las mismas personas que están obligadas a absolver posiciones.*

*Para esta probanza los interrogatorios podrán formularse libremente sin más limitación que las preguntas se refieran a los hechos objeto del debate.*

*Las preguntas podrán ser abiertas y podrán referirse a hechos no propios, con tal de que el que declare tenga conocimiento de los mismos.*

*La declaración oficial de las partes se recibirá de acuerdo con las siguientes reglas:*

*I. Podrá recibirse con independencia de la prueba de posiciones;*

*II. El interrogatorio podrá ser formulado por escrito al momento de ofrecer las pruebas, o en forma oral al momento de su desahogo; y*

*III. En caso de incomparecencia se tendrán por reconocidos los hechos a que se refieran las preguntas."*

Esta Tercera Sala, para resolver los 2 dos puntos de inconformidad antes referenciados, toma en consideración a los artículos transcritos en armonía con el principio dispositivo. Éste descansa en que los derechos e intereses jurídicos que se discuten en el proceso son del dominio absoluto de los particulares; de ahí que recae exclusivamente en los contendientes demostrar los hechos que favorezcan a su posicionamiento dentro del asunto. Así, la tarea de iniciación e impulso del procedimiento está en manos de los contendientes y no del juzgador, razón por la que no puede sustituirse a los interesados para ejercerse oficiosamente un acto procesal; asimismo, no puede tomar el A quo la iniciativa de recabar las pruebas que estime conducentes para el esclarecimiento de la verdad en la resolución de la controversia, pues es en aquéllos en quienes recae la

obligación de probar sus pretensiones o defensas, tal como lo prevé el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil de la Entidad.

Por ende, la carga probatoria recae en las partes, dejándose al arbitrio de los litigantes valorar la necesidad de ofrecer pruebas y ejercer todas las conductas tendientes a que éstas puedan ser desahogadas bajo el medio adecuado, resulta entonces primordial que el litigante tenga la debida diligencia para que sus pruebas cumplan el cometido por el cual fueron presentadas, ya que lo obtenido de éstas opera en su propio beneficio.

En el caso que nos atañe, se advierte que efectivamente los demandados al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opusieron la defensa o excepción de espera de no cobrar el pago de las rentas por el término de 4 meses, excepción dilatoria prevista en la fracción VIII del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que se trata de *"en general las que, sin atacar en su fondo la acción deducida, tiendan a impedir legalmente el procedimiento"*, la cual como su mismo nombre lo indica se trata de una excepción dilatoria, no en la liberación definitiva del pago, sino tan sólo en un plazo a su consideración concedido para hacer aquél y dentro del cual naturalmente, el acreedor no puede hacer el cobro. Ilustrando lo anterior, en el criterio emitido bajo los siguientes datos: tesis pronunciada en la Sexta Época, cuyo número de registro es 272383, pronunciada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en su fuente del Semanario Judicial de la Federación, en el Volumen XV, Cuarta Parte, en Materias Común y Civil, consultable en su página 190<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> EXCEPCIONES Y DEFENSAS, CARÁCTER DE DILATORIA DE LA ESPERA. Reiteradamente ha distinguido la Suprema Corte en sus ejecutorias las excepciones

Excepción la anterior, que la parte reo pretendía probar con el desahogo de la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE ambas a cargo de la actora, tal como se advierte de su ofrecimiento en la foja 30 de autos de origen, las cuales son del tenor siguiente:

"[...] **2).- CONFESIONAL DE POSICIONES.-** Consistente en la declaración judicial y bajo protesta al tenor del Pliego de Posiciones que se le formulará a la **C. \*\*\*\*\***, el día y hora que se señal (sic) para el desahogo de este (sic) prueba. La presente prueba se relaciona con todo lo manifestado por los suscritos al dar contestación a las prestaciones así como a los hechos de la demanda. De igual forma, con la misma se acredita lo expuesto al dar contestación a todos y cada una de las prestaciones así como de los hechos de la demanda.

2).- (sic) **DECLARACIÓN DE PARTE.-** Consistente en la declaración que de manera personal y no mediante apoderado deberá realizar la **C. \*\*\*\*\*** ante la presencia judicial sobre el interrogatorio que en el momento de la audiencia se le formule. La presente prueba se relaciona con todo lo manifestado por los suscritos al dar contestación a las prestaciones así como de los hechos de la demanda. De igual forma, con la misma se acredita lo expuesto al dar contestación a todos y cada una de las prestaciones así como a los hechos de la demanda. [...]"

---

propia mente dichas de las excepciones impropias o defensas, sobre la base de que en tanto que las primeras descansan en hechos que por sí mismos no excluyen la acción, pero que dan al demandado la facultad de destruirla, si son perentorias, o de dilatar su curso, si son dilatorias, mediante su oportuna alegación y demostración, las defensas o excepciones impropias se apoyan en hechos que por sí mismos excluyen la acción, de modo que una vez que aparezca demostrada su existencia en los autos el Juez está en el deber de estimarlas de oficio, invóquelas o no el demandado. Pues bien, la espera, indudablemente que ni es defensa, puesto que por sí sola no excluye la acción, ni tampoco excepción perentoria, puesto que tampoco tiende a destruir aquélla. Es, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles, una típica excepción dilatoria, ya que consiste, como su mismo nombre lo esta indicando, no en la liberación definitiva del pago, sino tan sólo en un plazo concedido al deudor para hacer aquél y dentro del cual naturalmente, el acreedor no puede hacer el cobro. Amparo directo 4968/56. Ismael Arista B. 24 de septiembre de 1958. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Siguiendo con esa tesitura, como se advierte del acta de audiencia de pruebas y alegatos celebrada a las 09:30 nueve horas con treinta minutos del día 26 veintiséis de octubre de 2016 dos mil dieciséis, la parte demandada no presentó con anterioridad a ésta las posiciones (confesional) y las preguntas (declaración de parte) sobre las cuales la parte actora debía manifestarse, siendo viable entonces de conformidad con los artículos 308 y 328 ter del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, formulara ambos pliegos de acuerdo a lo que su derecho conviniera de manera verbal en el desarrollo de la audiencia.

No obstante dicha circunstancia, y la facultad que le otorgaban los numeral 308 y 328 ter del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, se advierte que el compareciente \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en su carácter de abogado patrono de los demandados, e interesado en el desahogo de sus elementos de prueba, omitió solicitar a los funcionarios públicos que desahogaban la diligencia, su intervención para que pudiera plantear las posiciones y preguntas de manera verbal que a su juicio resultaran convenientes, siendo que en él recae la presentación y desahogo de las pruebas que planteó desde su contestación de demanda; y si no existe un actuar tendiente a su desahogo, con fundamento en el principio dispositivo, precluye su derecho en ese mismo instante, agotándose entonces la oportunidad procesal que tenía únicamente en ese momento para promover las diligencias necesarias y desahogar las pruebas que le competían, lo cual se puede advertir del acta levantada con motivo del desahogo de la audiencia visible en la foja 63 y 63 vuelta de autos de origen.

Por lo tanto, lo que pretende controvertir se torna **inoperante**, ante la falta de actividad e interés de su parte dentro de la audiencia de pruebas y alegatos, siendo ésta exclusivamente la instancia en donde podía hacer valer el uso de la palabra para efecto de formular sus posiciones y preguntas, en consecuencia, al no solicitar el uso de la voz, no tuvo otra opción el Juez que declarar por desiertas sus pruebas en razón de no contar con los elementos suficientes para desahogarlas conforme a la ley y a su naturaleza correspondiente.

Ilustra lo anterior, aplicada por analogía, la Tesis Aislada 1ª. CCVI/2013 (10ª.), pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Libro XXII, Tomo 1, página 566, correspondiente a Julio de 2013 dos mil trece, de la Décima Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en su archivo de registro 2004058<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> **PRINCIPIO DISPOSITIVO EN MATERIA MERCANTIL. NO LIMITA EL DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JUSTICIA CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** El principio dispositivo descansa en el hecho de que, por regla general, los derechos e intereses jurídicos que se discuten en el proceso son del dominio absoluto de los particulares; de ahí que tenga plena operatividad en los juicios en materia mercantil, al discutirse en éstos cuestiones que incumben exclusivamente a los contendientes. Así, por virtud de dicho principio procesal, la tarea de iniciación e impulso del procedimiento está en manos de los contendientes y no del juzgador, razón por la que éste no puede sustituirse al actor y ejercer oficiosamente una acción, ni en relación con el demandado, contestar la demanda y fijar la litis; asimismo, no puede tomar la iniciativa de recabar las pruebas que estime conducentes para el esclarecimiento de la verdad en la resolución de la controversia, pues es en aquéllos en quienes recae la obligación de probar sus pretensiones o defensas; tan es así, que el artículo 1194 del Código de Comercio señala que el que afirma está obligado a probar y, en consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones. Esta carga probatoria que recae en las partes y no en el juzgador, deja al arbitrio de los litigantes valorar la necesidad de ofrecer pruebas y determinar las que estimen conducentes a sus intereses, lo cual redundará en su propio beneficio, pues al formar parte de la contienda, se presume que nadie sabe mejor que los litigantes cuándo ofrecer pruebas y abstenerse de hacerlo y, en su caso, cuáles son idóneas para demostrar sus pretensiones o defensas; esto es, atendiendo al principio dispositivo, el cual cobra relevancia en materia probatoria, el juzgador no puede ir más allá de lo pedido por las partes, sin que ello implique una limitación al derecho de acceso a la justicia consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues la circunstancia de que el citado principio impida la actuación oficiosa del juzgador en asuntos en los que la controversia sólo atañe a los particulares, no les afecta, pues no les impide acceder a los tribunales a plantear una pretensión o defenderse de ella, para que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa que se plantea; por el contrario, este principio respeta la igualdad y el equilibrio procesal que debe haber entre los contendientes en términos del principio de justicia imparcial derivado del referido derecho de acceso a la justicia, pues impide que el juzgador, tomando partido por alguna de las partes y a pretexto de ser el director del proceso, lo

Además, tal situación la pretendió controvertir el reo en el juicio, tal como se advierte de su escrito presentado el 27 veintisiete de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual interpuso recurso de revocación en contra de la audiencia citada en párrafos anteriores; el cual se resolvió mediante proveído de fecha 18 dieciocho de noviembre de la misma anualidad, en el cual, él Juez de la causa resuelve sus reclamaciones apegado a derecho, al expresar el A quo, que:

*"... resulta inoperante, toda vez que única y exclusivamente pretende revocar el hecho que en el acta de la audiencia fechada el 26 veintiséis de octubre de 2016, no le fue permitido realizar de manera verbal las posiciones en qué consistiría la prueba confesional y declaración de parte ofertadas, por lo que una vez analizada la constancia referida, no se advierte tal situación que hoy pretende recurrir..."*

Criterio el anterior, que comparte este Tribunal de Alzada, ya que no se advierte la solicitud del uso de la voz por parte de la demandada para efecto de formular tanto el pliego de posiciones como las preguntas para la declaración de parte, y del cual ya nos pronunciamos en párrafos atrás. Consecuentemente, dicha determinación adquirió la categoría de cosa juzgada con todos sus efectos legales. Siendo viable entonces concluir que no le asiste derecho de volver a reclamar al recurrente lo resuelto en la audiencia de pruebas y alegatos a través el recurso de apelación hoy que plantea.

---

*impulse indebidamente o recabe pruebas ajenas a las ofrecidas por ellas para la solución de la controversia. Además, contribuye a que la justicia se administre en los plazos y términos que para tal efecto establezcan las leyes, pues la actividad que las partes están constreñidas a realizar debe ser oportuna, es decir, debe sujetarse a los plazos y términos que fijan las leyes, ya que de lo contrario operará la preclusión y, en casos extremos, podrá actualizarse la caducidad de la instancia. Amparo directo en revisión 3606/2012. Irene González García. 20 de marzo de 2013. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.*

**VII.-** En otro orden de ideas y para continuar con la resolución del diverso recurso de apelación planteado por ~~\*\*\*\*\*~~, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, se advierte que manifestó, en síntesis, en **su único punto de inconformidad**, que la resolución combatida fue dictada en contra del principio constitucional de legalidad y contraviniendo el derecho de seguridad jurídica, los cuales se encuentran tutelados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el diverso artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

Continúa expresando que la fuente de su agravio es lo resuelto por el Juez de la causa al declarar como improcedentes e inaplicables los intereses pactados por las partes en la ~~\*\*\*\*\*~~, ~~\*\*\*\*\*~~ ~~\*\*\*\*\*~~, al considerar que su cuantificación del 5% cinco por ciento mensual es violatoria de Derechos Humanos y garantías individuales, conforme a la Convención Interamericana de los Derechos Humanos, por ser usurarios.

Lo anterior, asegura que le causa afectación ya que con tales razonamientos, el A quo resuelve reducir los intereses moratorios a una tasa más baja de la pactada, es decir a 1.12% uno punto doce por ciento mensual, esto sin fundar y motivar tal circunstancia, así, atenta en contra del principio constitucional del debido proceso y el derecho humano a la seguridad jurídica, que se encuentran

contenidos en los artículos mencionados en líneas atrás. Asimismo, explica que se contravienen los artículos 1974, 1975 y 1976 del Código Civil de la Entidad, en lo concerniente al principio de legalidad, ya que todo actuar del Estado debe tener su apoyo en una norma legal que lo autorice.

Posteriormente, a partir del párrafo tercero de la foja número 4, hasta el párrafo segundo de la foja número 8, del escrito de agravios presentado por el recurrente, éste realiza una explicación doctrinal del principio de legalidad y de los elementos que se deben tomar en cuenta por el juzgador al momento de realizar el estudio usurario de los intereses moratorios, cuestiones que se tomarán en cuenta para resolver el presente asunto, más no serán analizados como agravios en sí dado a que plantean únicamente descripciones teóricas o académicas y no puntos de inconformidad.

Tras haber realizado el recurrente las aseveraciones anteriores, refiere que el A quo de su análisis se percató a través de un estudio justificado que los intereses son usurarios aunque éste no lo haya plasmado en la sentencia, pero no significa que debían ser reducidos hasta el interés legal al 9% nueve por ciento o haber utilizado dicho porcentaje como parámetro, ya que al realizar esto se limita la libertad contractual entre los particulares y se beneficia injustificadamente al arrendatario moroso.

Posteriormente, deduce que lo correcto era que el Juez natural, en caso de ser necesaria una reducción al interés, utilizara un parámetro análogo a la materia de



arrendamiento de ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ con el objetivo de establecer una tasa de interés moratoria adecuada al mercado inmobiliario, de manera que si no se hace con tales referencias, se deja en desventaja al arrendador que se encuentra impedido de disponer del inmueble materia de la litis y que es materia de su sustento económico.

Finaliza el agraviado, concluye que el análisis de los intereses debe prevenir que los mismos no sean usurarios pero sin incentivar el incumplimiento del deudor, aunado a que todo acto o procedimiento jurídico llevado a cabo por las autoridades del Estado debe tener su apoyo en una norma legal, es por lo que asegura que lo recurrido atenta contra el principio de legalidad y el derecho de seguridad jurídica, al declararse improcedentes e inaplicables los intereses moratorios pactados por las partes, reduciéndolos al 1.12% en base al interés legal del 9%, lo cual fue hecho por el juez sin efectuar un ejercicio de justificación que le permitiera analizar de forma armónica todos los criterios objetivos para determinar si los intereses son usurarios.

Agravio que se califica de **fundado**, ya que quienes ahora resolvemos advertimos que en la especie, el porcentaje pactado por las partes como interés moratorio a razón del **5% cinco por ciento mensual** no resulta usurero por los siguientes razonamientos.

Derivado de lo anterior, quienes ahora resolvemos y en términos del artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se procederá a estudiar de forma oficiosa lo referente a los intereses

moratorios fijados por las partes, y con fundamento en el numeral 1976 del Código Civil del Estado de Jalisco, sustituyendo la jurisdicción del resolutor primario, conforme a los tratados internacionales, la constitución de nuestro país y las leyes de los estados, a fin de evitar el fenómeno conocido como usura, de acuerdo a lo que establecen las siguientes jurisprudencias, que si bien es verdad, se refieren a títulos de crédito, no menos cierto, que dentro de la ejecutoria se hace referencia a los contratos de mutuo, mas aún, que tal y como se advierte de la ejecutoria de la contradicción de tesis, la base que se tomó en consideración para arribar a la determinación correspondiente, resulta la interpretación del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, por ende las mismas resultan aplicables por analogía, al tocarse el tema en estudio de los límites de los intereses moratorios<sup>9-10</sup>.

<sup>9</sup> Época: Décima Época. Registro: 2006794. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 7, Junio de 2014, Tomo I. Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a./J. 46/2014 (10a.). Página: 400.

**“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.” Contradicción de tesis 350/2013. Suscitada entre el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito. 19 de febrero de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por lo que hace a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Olga Sánchez Cordero de García Villegas, respecto al fondo. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Mario Gerardo Avante Juárez.

<sup>10</sup> Época: Décima Época. Registro: 2006795. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 7, Junio de 2014, Tomo I. Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.). Página: 402. **“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. Contradicción de tesis 350/2013. Entre las sustentadas por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito. 19 de febrero de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos

Como se puede observar de las Jurisprudencias invocadas, nuestro más Alto Tribunal esclarece la necesidad y obligación de analizar de manera oficiosa las circunstancias especiales del caso para evitar el abuso en el interés fijado por las partes.

En ese sentido, debe señalarse que en términos del numeral 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se 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, esto es, dicho artículo, por un lado, alude a la usura como una forma de explotación del hombre; y, por otro lado, impone el deber de que la ley prohíba tales conductas, por lo que se afirma que la usura se configura por la existencia de un interés excesivo en un préstamo; entretanto, la explotación del hombre por el hombre consiste en que un ser humano o persona jurídica utilice en provecho propio y de modo abusivo la propiedad de otro ser humano o persona, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad previsto en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos.

---

*por lo que hace a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Olga Sánchez Cordero de García Villegas, respecto al fondo. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Mario Gerardo Avante Juárez.*

Por lo que en términos del Artículo 1 Constitucional, todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer oportunamente en el juicio respectivo.

Por lo anterior es que resulta procedente, como ya se precisó, el entrar al estudio de la prestación reclamada por la parte actora respecto a los intereses moratorios pactados en el fundatorio de la acción, más aún, si se toma en consideración que el arábigo 1976 del Código Civil del Estado, señala que el interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta alcanzar el tipo legal.

En tal sentido, en aras de salvaguardar los derechos humanos de las personas, específicamente el derecho humano de propiedad, los Órganos Jurisdiccionales, no obstante lo establecido en el numeral 1976 antes mencionado, tienen la obligación incluso de oficio, de analizar lo relativo a los intereses moratorios pactados, conforme a los tratados internacionales, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes estatales, a fin de evitar el fenómeno conocido como usura.

Lo anterior, toda vez que sobre este particular, el más Alto Tribunal del País, al resolver el expediente VARIOS 912/2010 en relación con la ejecución de la sentencia dictada por la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el caso \*\*\*\*\* contra los Estados Unidos Mexicanos –cuyas consideraciones se ven reflejadas en la tesis de rubro: “CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE LA CONSTITUCIONALIDAD.”- sostuvo que, derivado de la reforma al artículo 1º de la Carga Magna, todas la autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende en la doctrina como principio pro persona.

Por ende, emerge que esta potestad se encuentra ante la obligación de ejercer un control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos, por lo cual no sólo estará facultado, sino obligado indefectiblemente – de conformidad con el artículo 1º de la Constitución Federal- a analizar y pronunciarse expresamente sobre el tópico en cuestión.

Así, los órganos de justicia nacional se encuentran obligados a ejercer el control de constitucionalidad, con el objeto de desaplicar una norma jurídica que sea incompatible con la Ley Fundamental, con base en sus artículos 1º, 40, 41 y 133; también deben

ejercer el control de convencionalidad, respecto de actos de autoridad, entre ellos, normas de alcance general conforme a las atribuciones que les confieren los ordenamientos a los que se hallan sujetos y las disposiciones del derecho internacional de los derechos humanos a las que se encuentran vinculados por la concertación, ratificación o adhesión de los tratados o convenciones del presidente de la República; y el control difuso de convencionalidad, que queda depositado tanto en tribunales internacionales, o supranacionales, como en los nacionales, a quienes mediante aquél se les encomienda la nueva justicia regional de los derechos humanos, adquiriendo también, la obligación de adoptar en su aparato jurídico tanto las normas como su interpretación a través de políticas y leyes que garanticen el respeto a los derechos humanos y sus garantías explícitas previstas en sus constituciones nacionales y, desde luego, en sus compromisos internacionales, con el objeto de maximizar los derechos humanos. Apoya lo anterior, la Jurisprudencia que se cita al pie de página<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> *Época: Décima Época. Registro: 2002264. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 1. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 18/2012 (10a.). Página: 420. "CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y DE CONVENCIONALIDAD (REFORMA CONSTITUCIONAL DE 10 DE JUNIO DE 2011). Mediante reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, se modificó el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, rediseñándose la forma en la que los órganos del sistema jurisdiccional mexicano deberán ejercer el control de constitucionalidad. Con anterioridad a la reforma apuntada, de conformidad con el texto del artículo 103, fracción I, de la Constitución Federal, se entendía que el único órgano facultado para ejercer un control de constitucionalidad lo era el Poder Judicial de la Federación, a través de los medios establecidos en el propio precepto; no obstante, en virtud del reformado texto del artículo 1o. constitucional, se da otro tipo de control, ya que se estableció que todas las autoridades del Estado mexicano tienen obligación de respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el propio Estado mexicano es parte, lo que también comprende el control de convencionalidad. Por tanto, se concluye que en el sistema jurídico mexicano actual, los jueces nacionales tanto federales como del orden común, están facultados para emitir pronunciamiento en respeto y garantía de los derechos humanos reconocidos por la Constitución Federal y por los tratados internacionales, con la limitante de que los jueces nacionales, en los casos que se sometan a su consideración distintos de las vías directas de control previstas en la Norma Fundamental, no podrán hacer declaratoria de inconstitucionalidad de normas generales, pues únicamente los órganos integrantes del Poder Judicial de la Federación, actuando como jueces constitucionales, podrán declarar la inconstitucionalidad de una norma por no ser conforme con la Constitución o los tratados internacionales, mientras que las demás autoridades jurisdiccionales del Estado mexicano sólo podrán inaplicar la norma si consideran que no es conforme a la Constitución Federal o a los tratados internacionales en materia de derechos*

Por lo tanto, aún cuando la Ley Civil del Estado, prevé que los intereses se computarán a razón del tipo pactado, de acuerdo al control de convencionalidad antes referido, dichas disposiciones no puede prevalecer si lo pactado por las partes van en perjuicio de sus derechos humanos, puesto que con ello, se contraviene lo dispuesto en los artículos 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, tal y como lo establecen:

**"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.*

---

humanos." Contradicción de tesis 259/2011. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Trigésimo Circuito. 30 de noviembre de 2011. Mayoría de tres votos. Disidentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Jesús Antonio Sepúlveda Castro. Tesis de jurisprudencia 18/2012 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciocho de enero de dos mil doce. Nota: Por ejecutoria del 15 de enero de 2014, la Segunda Sala declaró sin materia la contradicción de tesis 263/2013 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al existir la jurisprudencia P./J. 22/2014 (10a.) que resuelve el mismo problema jurídico.



*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."*

**"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, cierto es que en apariencia **un interés moratorio mensual** a razón del **05%** pareciera una tasa excesiva; sin embargo es importante ponderar que en el caso está en presencia de un **juicio de arrendamiento**, cuya **cuantía** en términos del segundo párrafo del artículo 162 del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Jalisco debe considerarse **el importe de rentas por el periodo de un año** y en el caso el interés moratorio 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.

Lo anterior se comprueba en la siguiente tabla que a manera de ilustración se hace, a efecto de analizar si existe o no usura en los intereses pactados en el contrato basal, en ese contexto, y aclarado que se toma como base un año de rentas solo para hacer el análisis de que no existe



\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.) cantidad que **NO rebasa ni en valor ni en cuantía la suerte principal**, por lo que sí el artículo 1313 del Código Civil de la Entidad dispone que **la cláusula penal no puede rebasar el monto de 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, se concluye que en el caso **NO** existe usura en el acuerdo de interés moratorio.

Lo anterior 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 mismo 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.

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. 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 si 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 causado, 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.**

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 1977 del Código Civil del Estado de Jalisco y así **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.**

*"[...] **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. [...]"*

Estimar lo contrario, sin duda, 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.

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"** o definido mediante interpelación judicial (como fue el caso), **no pueden considerarse usurarios**, al no rebasar el importe de la suerte principal.

En lo conducente nos apoyamos en la Tesis Aislada I.3º.C.170 C (10ª.), pronunciada por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Libro 17, en su Tomo II, de la página 1666, en Materias Constitucional y Civil, correspondiente a Abril de 2015 dos mil quince, en la Décima Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, cuyo archivo de registro digital es 2008822<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> ***“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 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*

En ese sentido, debe establecerse que el interés promedio de intereses moratorios asciende a la cantidad de **32.5% treinta y dos punto cinco por ciento**, que resulta de dividir los intereses moratorios generados en un año (~~\$(\*\*\*\*\*),\*\*\*\*\*.~~) entre las rentas generadas (~~\$(\*\*\*\*\*),\*\*\*\*\*.~~) en una anualidad y multiplicado por 100, y que da como resultado el porcentaje de **2.70% mensual**.

Porcentaje que se encuentra dentro de los límites de la Tasa Promedio Ponderada por Saldo de Créditos personales con número al mes de ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*(\*\*\*\*\*)~~  
~~\*\*\*\*\*~~

---

*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. 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.” TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 388/2014. Moratex, S.A. de C.V. 26 de junio de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Montserrat C. Camberos Funes. Esta tesis se publicó el viernes 10 de abril de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), de la que se advierte que las tasas ordinarias no moratorias, en las que las instituciones como \*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

cobraron una tasa promedio ponderada por saldo que fluctuó entre el **27.2%** y el **65%**. Lo cual se puede consultar en la página de Internet: <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/publicaciones/indicadores-basicos-de-creditos-personales/%7B27DD6240-B88F-DC63-247E-4A9CD4873FD8%7D.pdf>

No obstante lo razonado en párrafos precedentes bajo la postura adoptada en la contradicción de tesis 350/2013, este Tribunal Procederá a analizar los **parámetros guía** a efecto de evaluar si la tasa de interés pactada es excesiva o no, mismos que resultan ser: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la relación jurídica; 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.

Por lo anterior, y de un análisis del expediente se advierte lo siguiente:



**a) El tipo de relación existente entre las partes y  
b) la calidad de los sujetos que intervienen en el acto**

**jurídico.** La relación contractual se deriva de un contrato de arrendamiento celebrado con fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de arrendador, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
como arrendatario e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como fiadora, en la cual se precisó como monto de renta mensual la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), pactándose como interés moratorio el 05% mensual, advirtiéndose que el inmueble materia del arrendamiento es el identificado como local número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Jalisco, pactándose que dicho inmueble se destinaría para \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*).

**c) Destino o finalidad del crédito.**

Corresponde a un contrato de arrendamiento respecto de un \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

**d) Monto del Crédito.** No existe, pues se esta en presencia de un contrato de arrendamiento, dentro del cual su objeto es la entrega de la posesión de un inmueble para uso y disfrute, a cambio de una renta mensual, la cual fue pactada en los términos que se han venido apuntando con anterioridad.

**e) Plazo del crédito.** De acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, las pensiones rentísticas, se pagarían por mensualidades adelantadas.

**f) Existencia de garantías para el pago del crédito.** En el caso específico y atendiendo a la naturaleza del contrato, no se otorgó garantía, ni se advierte que subsista embargo alguno dentro de las actuaciones del juicio.

**g) Tasa de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia.** La Tasa Promedio Ponderada por Saldo de Créditos personales otorgados vigente al mes de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, publicada por el Banco de México, de la cual se advierte que las tasas ordinarias no moratorias, en las que las instituciones como \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), cobraron una tasa promedio ponderada por saldo que fluctuó entre el **27.2%** y el **65%**.

**h) La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo.** Se precisa que ésta se determina por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, luego efectuada la consulta en la página oficial de la dependencia federal, se obtiene por lo que ve al periodo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ) a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), correspondió al **9.09%**

**i) Las condiciones del mercado.** En términos económicos generales, el mercado designa aquel conjunto de personas y organizaciones que participan de alguna forma en la compra y venta de los bienes y servicios o en la utilización de los mismos. Para definir el mercado en el sentido más específico, hay que relacionarle con otras variables, como el producto, por tanto, si en la especie se trata de observar las condiciones del mercado, debe entenderse que éste debe vincularse con el tipo de crédito que se analiza; ya que el mercado de crédito es aquel en el que las operaciones financieras se realizan a través de préstamos de los bancos y de las instituciones de inversión a particulares.

Bajo la anterior descripción, en el caso específico no es posible referirse a las condiciones del mercado, pues la convención que aquí nos ocupa, se deriva de un arrendamiento celebrado por particulares, sin que pueda surgir presunción respecto de la actividad de los contratantes, pues como se dijo anteriormente, el origen del monto adeudado es de naturaleza 100% cien por ciento civil, por lo que el monto que se adeuda no es factible considerarlo para lucrar, aunado a que es la voluntad de las partes la que rige dicho supuesto y por tanto no existe referencia publicada por el Banco Central sobre dicho aspecto.

**j) Otras cuestiones que generen convicción en el juzgador.** Sobre este supuesto se destaca por la Sala, que el punto materia de análisis se refiere a **intereses moratorios**, los cuales provienen del **incumplimiento** en la entrega de la suma que genera las **pensiones rentísticas** dejadas de pagar y, por ende, constituyen una **sanción** que se impone por la **entrega tardía del dinero** de acuerdo con lo pactado en el contrato. Que en el caso se trata de un arrendamiento entre particulares donde no se otorgó una garantía hipotecaria.

Por las razones expuestas, este Tribunal no advierte que se haya abusado del apuro pecuniario de la parte demandada, de su inexperiencia o de su ignorancia, por lo que se concluye que la tasa de interés moratorio real pactada en el contrato de arrendamiento al **05% mensual**, que en un año de rentas genera un interés moratorio

promedio del **32.5%** treinta y dos punto cinco por ciento, es decir, el **2.70% mensual**, no es excesiva.

Sirve como criterio orientador lo decidido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver los Amparos Directos 218/2017 y 219/2017; precedentes que constituyen un hecho notorio para quienes ahora resolvemos y son susceptibles de invocarse en este asunto para los efectos que en derecho corresponda, resultando aplicable tesis que al pie se cita<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> *Época: Décima Época. Registro: 2009054. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 18, Mayo de 2015, Tomo III. Materia(s): Común. Tesis: I.10o.C.2 K (10a.). Página: 2187. "HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LAS RESOLUCIONES DE LOS ÓRGANOS DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL QUE SE REGISTRAN EN EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES (SISE). El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia P.J. 74/2006, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, junio de 2006, página 963, de rubro: "HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.", sostuvo que conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, un hecho notorio en su aspecto jurídico, se conceptúa como cualquier acontecimiento de dominio público que es conocido por todos o por casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que se pronuncie la decisión judicial, el cual no genera duda ni discusión y, por tanto, la ley exime de su prueba. Por otra parte, con la finalidad de estar a la vanguardia en el crecimiento tecnológico, la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Consejo de Judicatura Federal, emitieron el Acuerdo General Conjunto 1/2014, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta de septiembre de dos mil catorce, y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 10, Tomo III, septiembre de 2014, página 2769, por el que se regula la integración de los expedientes impreso y electrónico, y el acceso a éste, así como las notificaciones por vía electrónica, mediante el uso de la firel, a través del sistema electrónico del Poder Judicial de la Federación, con el objeto de generar una infraestructura suficiente para salvaguardar el derecho fundamental de una administración de justicia pronta, expedita, completa e imparcial, por lo que se implementaron las bases para el uso eficiente de las tecnologías de la información disponibles, con miras a generar en los juicios de amparo certeza a las partes de los mecanismos, mediante los cuales se integra y accede a un expediente electrónico; lo anterior, en congruencia con el contenido de los diversos Acuerdos Generales 29/2007 y 28/2001, del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, publicados en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXVI, septiembre de 2007, página 2831 y XIII, mayo de 2001, página 1303, respectivamente, que determinan el uso obligatorio del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE). En ese sentido, se concluye que las resoluciones de los órganos del Consejo de la Judicatura Federal que se registran en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), en términos del precepto legal en cita, constituyen un hecho notorio para resolver los juicios de amparo, en tanto genera un conocimiento completo y veraz de la emisión y sentido en que se dictó un auto o una sentencia que, además, son susceptibles de invocarse para decidir en otro asunto lo que en derecho corresponda." DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 152/2014. José María Abascal Zamora. 11 de diciembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Salazar Zavaleta, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 26, párrafo segundo, en relación con el diverso 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretaria: Reyna María Trejo Téllez.*

Bajo ese contexto, la tasa de interés moratorio pactada por las partes a razón del 05% cinco por ciento mensual no resulta usurera, por ende debe permanecer intocado lo convenido en el tercer párrafo de la cláusula segunda del contrato, señalándose en todo caso, que los intereses moratorios a cuyo pago se condene a la parte arrendataria, independientemente del número de meses que llegasen a transcurrir en mora por cada renta, no podrán rebasar en su conjunto el importe del saldo insoluto de las rentas que se generen hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado.

**VIII.-** Entendiendo que en nuestro sistema jurídico procesal, no existe el reenvío, ya que es el propio Tribunal de apelación quien sustituye a la autoridad primaria, ya que precisamente el objeto del recurso de apelación es el confirmar, revocar o modificar las resoluciones que se impugnan, luego si como en el caso que se atiende los agravios resultan ser fundados, e implica establecer que el fallo impugnado es ilegal, y deba sustituirse por uno diverso, corresponde a este Tribunal de Alzada, ejercer la plena jurisdicción para pronunciar una diversa sentencia atendiendo a los lineamientos indicados y sirviendo como fundamento la siguiente jurisprudencia visible en la Sexta Época, publicada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en si fuente del Apéndice de 1995 mil novecientos noventa y cinco, en el Tomo IV, Parte SCJN, número de Tesis 57, consultable en su página 38<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> **APELACIÓN, FACULTADES DEL TRIBUNAL DE.** En el sistema procesal en que no existe reenvío, el tribunal de apelación debe examinar y resolver, con plenitud de jurisdicción, las cuestiones indebidamente omitidas en la sentencia apelada, reclamadas en los agravios, sin limitarse a ordenar al inferior que las subsane, porque debe corregirlas por sí mismo. Amparo directo 3095/58. Pinkas Goldberg. 7 de julio de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 5430/57. Abraham Razu R. 5 de junio de 1959. Cinco votos. Amparo directo 6806/58. Luis G. Durán. 13 de julio de 1959. Cinco votos. Amparo directo 8352/61. Jesús



~~\*\*\*\*\*~~, en el contrato de locación, al pago de las rentas vencidas y no pagadas correspondiente a los meses de enero a junio del año dos mil dieciséis, reclamadas en su inciso b), de su escrito inicial, las que deberán ser pagadas y cuantificadas de conformidad a lo pactado en la ~~\*\*\*\*\*~~ del fundatorio de la acción. Mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia, previa substanciación del incidente que corresponda.

**SEXTA.- SE CONDENA** a la parte demandada ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ **E** ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, a cubrir las rentas que se sigan venciendo a partir del ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, las que deberían ser cubiertas y cuantificadas como se pactó en la ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ del contrato fundatorio. Mismas que deberán ser cuantificadas en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMA.- SE CONDENA** a la parte demandada ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ **e** ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~ **en su calidad de fiadora y obligada solidaria con** ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, a pagar los intereses moratorios a razón del 5% cinco por ciento mensual, sobre los meses adeudados a partir del ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~, cantidad que se regulará en ejecución de sentencia, previa substanciación del incidente que corresponda. Señalándose en todo caso, que los intereses moratorios a cuyo pago se condena, independientemente del número de meses que llegasen a transcurrir en mora por cada renta, no podrán rebasar en su conjunto el importe del saldo insoluto de las rentas que se generen hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado.

**OCTAVA.- SE ABSUELVE** a los demandados ~~\*\*\*\*\*~~  
~~\*\*\*\*\*~~



**\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\***, al pago de la pena convencional reclamada en la prestación marcada bajo inciso d), por los motivos y consideraciones indicadas en el cuerpo de la presente resolución.

**NOVENA.- SE CONDENA** a los demandados **\*\*\***  
**\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\***, para que acrediten con documento idóneo haber realizado el pago respectivo al mantenimiento mensual de las instalaciones y áreas comunes, agua potable, energía eléctrica, telefonía y encontrarse al corriente del mismo, se les condena al pago de dichos servicios, el que deberá ser acreditado y cuantificado en ejecución de sentencia.

**DÉCIMA.- SE ABSUELVE** a los demandados **\*\*\***  
**\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\***, del pago de gastos y costas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 fracción II, del Enjuiciamiento Civil para el Estado Civil del Estado de Jalisco, por no haber procedido la totalidad de las prestaciones reclamadas. [...]”

**IX.-** No se hace especial condena en costas para ninguna de las partes por lo que ve a esta Segunda Instancia, lo anterior en virtud de que en el presente caso no se actualizan los supuestos previstos por el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Con apoyo y fundamento legal en lo dispuesto por los artículo 83 fracción III, 86, 87, 88, 142, 424, 434 al 451 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ha lugar a resolver la presente alzada y se resuelve bajo las siguientes:

#### **PROPOSICIONES:**

**PRIMERA.- INOPERANTES,** resultaron para **REVOCAR O MODIFICAR** la resolución impugnada, los

agravios expresados por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de abogado  
patrono de la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **Y** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**SEGUNDA. FUNDADOS,** resultaron para  
**MODIFICAR** los agravios esgrimidos por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su  
carácter abogado patrono de la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en  
consecuencia:

**TERCERA.-** Se **MODIFICA** la sentencia definitiva  
pronunciada con fecha de **28 VEINTIOCHO DE MARZO  
DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO**, por el **C. JUEZ  
DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DEL PRIMER  
PARTIDO JUDICIAL DEL ESTADO DE JALISCO**, dentro  
de los autos del juicio **CIVIL SUMARIO** que, bajo el número  
de expediente **585/2016** promovió \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de  
arrendadora, en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en su carácter de  
fiadora, la que deberá de quedar conforme lo establecido en  
el VIII considerando de este fallo.

**CUARTA.-** No se hace especial condena en costas  
para ninguna de las partes por lo que ve a esta Segunda  
Instancia, lo anterior en virtud de que en el presente caso no  
se actualizan los supuestos previstos por el artículo 142  
fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

**QUINTA.-** Remítase testimonio de la presente resolución al C. Juez Natural y archívese el toca como asunto concluido.

**SEXTA.-** En virtud de que la presente resolución se dicta dentro del término previsto por el artículo 439 del Enjuiciamiento Civil Local, por lo tanto y en los términos del diverso numeral 109 fracción VI de la Legislación Procesal en uso, no se ordena su notificación personal, debiéndose notificar a las partes mediante su publicación en el Boletín Judicial, artículo 118 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco.

**NOTIFÍQUESE.-**

Así lo resolvieron por UNANIMIDAD los C.C. Magistrados **CARLOS OSCAR TREJO HERRERA** (ponente), **SALVADOR CANTERO AGUILAR** y **MARCELO ROMERO G. DE QUEVEDO**, éste último, quien integra Quórum en la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, en sustitución de la Magistrada **MARÍA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA**, en razón de la licencia concedida en la sesión plenaria ordinaria de fecha 24 veinticuatro de Agosto del año 2018 dos mil dieciocho, celebrada por el H. Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco; de conformidad con lo que dispone el artículo 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos Licenciado **ALEJANDRA GUADALUPE ROMERO NUÑEZ** quien autoriza y da fe, dentro de la resolución emitida en el toca de apelación 445/2018, emitida en la sesión de fecha 7 siete de Septiembre del año 2018 dos mil dieciocho.

**MGDO. CARLOS OSCAR TREJO HERRERA.  
PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA POR MINISTERIO  
DE LEY. (PONENTE)**

**MGDO. SALVADOR  
CANTERO AGUILAR.**

**MGDO. MARCELO ROMERO  
G. DE QUEVEDO**

**LIC. ALEJANDRA GUADALUPE ROMERO NUÑEZ  
SECRETARIA DE ACUERDOS.**

**\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*/\***