

**TERCERA SALA
TOCA 588/2017
EXP. 117/2017
DEF.CIV.SUM.**

Guadalajara, Jalisco, 18 dieciocho de mayo de 2018 dos mil dieciocho.

VISTO para resolver el Toca de apelación número **588/2017**, formado con motivo del recurso de apelación hecho valer por los demandados *****
***** en contra de la sentencia definitiva pronunciada con fecha **12 doce de julio de 2017 dos mil diecisiete**, por el **C. Juez Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial**, dentro de los autos del juicio **CIVIL SUMARIO** que, bajo el número de expediente **117/2017**, promovió ***** en su carácter de **Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de** ***** en contra de *****
*****, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo pronunciada dentro del juicio de garantías número **22/2018**, que ante el **H. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito**, se tramitó en contra de actos de esta Sala y promovió *****

RESULTANDO:

1o.- Ante la Oficialía de Partes del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, *****
***** en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de *****
***** presenta escrito, mediante el cual interpone demanda en contra de *****
*****, en la vía **civil sumaria** por el cumplimiento de las prestaciones que se encuentran contenidas en su escrito inicial de demanda.- Escrito que fue turnado al **Juzgado Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado**, quien admitió en sus términos, ordenándose el emplazamiento a los demandados, lo que se llevó a cabo, habiéndose presentado en tiempo y forma a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y defensas que de su escrito se desprende, no se admitió demanda reconvenzional, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, misma que se llevó a cabo, y finalmente se cito para dictar sentencia definitiva, misma que se pronunció con fecha **12 doce de julio de 2017 dos mil diecisiete**, y la que en su parte propositiva dispone lo siguiente:-

“**PRIMERA.**- Los presupuestos procesales quedaron satisfechos.

SEGUNDA.- La actora acredito su acción, y la demandada justifico parcialmente sus excepciones y defensas.-

apelante expresando agravios los que produjo en tiempo, y finalmente citó a las partes para pronunciar sentencia.-

3o.- Sentencia que fue pronunciada por el presente Órgano Colegiado el día 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, posteriormente, *****
***** promovieron demanda de amparo la que quedo registrada ante el **H. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito**, bajo el número de amparo **22/2018**, el que seguido que fue por sus etapas procesales correspondientes, concluyó con el pronunciamiento de la ejecutoria, en la que se dispuso conceder la protección federal solicitada para el efecto de que la Sala responsable, en la nueva resolución que pronuncie en substitución de la reclamada, subsane la irregularidad en la que incurrió y resuelva conforme a derecho corresponda. -

4o.- Por auto de fecha 16 dieciséis de mayo del 2018 dos mil dieciocho, se tuvo por recibido por esta Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado el oficio 598, proveniente del **H. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito**, y en acatamiento a la ejecutoria de amparo se dejó insubsistente la resolución emitida por esta Sala el 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete y se ordenó traer los autos a la vista para pronunciar

la sentencia que en derecho corresponda, la cual se realiza bajo los siguientes:

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

I.- Esta Sala resulta competente para conocer y resolver de la apelación promovida, conforme lo dispone la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

II.- Los apelantes y demandados *****

expresaron en vía de agravios las manifestaciones que se encuentran vertidas en el escrito de fecha 10 diez de agosto de 2017 dos mil diecisiete y que se encuentra glosado a las páginas que conforman el toca que nos ocupa y que se tienen aquí por transcritos en obvio de repeticiones innecesarias, sirviendo de fundamento a lo anterior en lo que interesa el criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el rubro que a continuación se invoca:

Octava Época, Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288

“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 las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.”

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno.

III.- Previo al pronunciamiento de los agravios vertidos por las partes, se analizaran los presupuestos procesales de manera oficiosa, en términos de lo que dispone el artículo 87 de la ley adjetiva civil local, cobrando aplicación a lo anterior la contradicción de la jurisprudencia localizable en la Novena Época, Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Noviembre de 2001. Tesis: 1a./J. 96/2001. Página: 5. Misma que se localiza bajo la voz:

“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.”

Contradicción de tesis 29/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 15 de agosto de 2001.

Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda. Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

Por lo tanto y atendiendo a lo señalado con anterioridad, se procede a analizar los presupuestos procesales en los siguientes términos:

I.- La PERSONALIDAD de las partes ha quedado debidamente acreditada en autos, toda vez que la parte actora ***** ****, se apersonó en su calidad de albacea de ***** *****, lo cual acreditó con la copia certificada del auto de fecha 05 cinco de diciembre del año ***** dos mil catorce, dictado por el Juez primero de lo Familiar, documental que merece valor probatorio pleno atento a lo dispuesto por el artículo 399 del Enjuiciamiento Civil del Estado, siendo que los demandados se apersonaron al juicio por su propio derecho, en términos del artículo 40 de la Ley Procesal Civil para el Estado.

II.- La COMPETENCIA del Juzgado natural resultó idónea para resolver el presente trámite en términos de lo dispuesto por la fracción II del numeral 101 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en relación

con la fracción III del artículo 161 y 162 de la Ley Procesal Civil en el Estado, que señala que será competente el Juez de la ubicación de la cosa, si se ejercita sobre bienes inmuebles y lo mismo se observará respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.

III.- La VÍA CIVIL SUMARIA elegida por la parte actora, resulta ser la adecuada, en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 618 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece que se tramitarán como juicios sumarios, los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de hipoteca, depósito, comodato, aparcería, transportes, hospedaje y los que tengan por objeto el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley o por las partes en el arrendamiento.

IV.- CAPACIDAD.- Así mismo, la capacidad de las partes también quedó acreditada en términos de la fracción III del artículo 1º de la Ley Civil Adjetiva.

V.- LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES.- La Legitimación procesal activa quedó acreditada en autos, al haber exhibido *****
*****, en su carácter reconocido como albacea de la sucesión de *****
*****, junto con su escrito inicial de demanda, el contrato de arrendamiento celebrado por **
*****, como arrendador con *****, como arrendataria y *****,

en su carácter de fiador, respecto al local comercial ubicado en la *****

*****, con lo cual, se acredita la legitimación necesaria para comparecer al juicio a demandar la rescisión del aludido contrato, cumpliendo de tal forma, con las exigencias que le imponen los artículos 1 y 90 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y quedando de igual forma acreditada la legitimación procesal pasiva.

Ahora bien, se procede de forma oficiosa a realizar el estudio de los elementos de la acción.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Acorde a la correcta intelección del escrito inicial de demanda, se determina que *****, en su calidad de albacea de la sucesión a bienes de *****
*****, comparece en la vía Civil Sumaria a demandar a *****
***** como arrendatario y *****
*****, en su calidad de fiador, por los siguientes conceptos:

“A).- Por la desocupación y entrega del local comercial que se ubica en el numero *****

*****; el cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, en virtud de incumplimiento en el pago de rentas.

El Código Civil del Estado, en su artículo 1259, establece que las obligaciones no se presumen, quien afirme su existencia deberá referirse al título que las origine, por su parte, el numeral 1266 del mismo ordenamiento jurídico, señala que desde el momento en que se celebra un contrato con los requisitos necesarios para su existencia, obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley, en el entendido que la validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Por otro lado, el arábigo 1306 de la Ley Sustantiva Civil, refiere que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente señalados por la ley.

En ese sentido, se advierte que la parte actora ***
*****, en su
 carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****
*****, compareció a
 hacer valer la rescisión del contrato de arrendamiento y
 solicitando el pago de rentas en contra del arrendatario *
***** y el fiador *****
*****, por lo cual, se procede al
 estudio de la acción puesta en ejercicio por la parte
 actora, la cual, en concepto de quienes ahora
 resolvemos, estimamos que resulta procedente, por los
 siguientes motivos y fundamentos de derecho:

Acorde a lo anterior, debe precisarse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, deben acreditarse los siguientes **elementos de la acción** :

- a) La existencia de la obligación.
- b) La exigibilidad de ésta.
- c) El incumplimiento del demandado.

Así pues, quienes ahora resolvemos estimamos que dichos **elementos de la acción**, quedaron plenamente justificados por lo siguiente:

a) La existencia de la obligación.

El presente elemento de la acción quedó plenamente acreditado al haber exhibido la parte actora el Contrato de Arrendamiento celebrado por *****
*****, como arrendador
con *****
*****, arrendatario y fiador
respectivamente, respecto del local comercial
identificado con el número *****

*****, documental que fue
merecedora de valor probatorio pleno en términos del
artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del
Estado de Jalisco, al haberse reconocido por la parte
demandada.

Por lo que en términos del artículo 1266 del Código Civil del Estado, el cual establece que desde el momento en que se celebra un contrato con los

requisitos necesarios para su existencia, obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley, en el entendido que la validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, por lo tanto, con la documental pública en comento, quedó acreditado el primero de los elementos de la acción, referente a la existencia de la obligación contractual de las partes.

b) La exigibilidad de la obligación.

Debe señalarse que la exigibilidad surge cuando se satisfacen todos los elementos previstos por la ley o las partes.

El artículo 1309 de la Ley Sustantiva Civil del Estado, establece que los contratantes pueden pactar las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen.

Por lo que ve a este elemento de la acción, el mismo quedó acreditado con el Contrato de Arrendamiento celebrado por *****
*****, como arrendador con *****

*****, arrendatario y fiador respectivamente, respecto del local comercial identificado con el número *

*****,

****, documental que fue merecedora de valor probatorio pleno en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, al haberse reconocido por la parte demandada, del cual se advierte, que se estipuló por concepto de renta mensual la cantidad de \$*****, (***) *****/*****) y al término de arrendamiento se estipuló en el caso de que siguiera poseyendo el arrendatario el local comercial, la renta mensual de \$*****, (***) *****/*****)).

Por lo que en términos de la fracción I del artículo 2005 del Código Civil del Estado, y al ser obligación del arrendatario satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, al haberse estipulado la obligación del arrendatario y fiador de pagar una renta mensual de \$*****, (***) *****/*****) y al término de arrendamiento se estipuló en el caso de que siguiera poseyendo el arrendatario el local comercial, la renta mensual de \$*****, (***) *****/*****) **como pena convencional** se contrajo la obligación del arrendatario de cumplir con el pago de tal concepto, con lo cual se acredita el segundo de los elementos de la acción de pago puesta en ejercicio, dado que con fundamento en lo dispuesto por el numeral 1266 de la Ley Sustantiva Civil del Estado, desde el momento en que se celebra un contrato con los requisitos necesarios

para su existencia, obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley.

d) El incumplimiento del deudor (demandado).

Respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, compartiéndose lo resuelto por la Autoridad Federal en los siguientes criterios:

Época: Novena Época. Registro: 203017. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996. Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.28 K. Página: 982.

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205.

Época: Quinta Época . Registro: 340607. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXII.Materia(s): Civil. Tesis:. Página: 1697.

“CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA). Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigírsele la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción.”

Amparo civil directo 3450/52. Fuente Aristeo de la. 6 de diciembre de 1954. Mayoría de tres votos. Disidentes: Mariano Ramírez Vázquez y Vicente Santos Guajardo. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Egrose: Gabriel García Rojas. Tomo LXXXII, pág. 1248. Amparo civil directo 3529/38. Asociación Hipotecaria

IV.- Por todo lo anterior, este Tribunal Colegiado, debidamente integrado, procede al estudio y calificación de los agravios expresados por los demandados *****

*****,

concluyendo que los mismos resultan ser Infundados e inoperantes unos, fundado pero a la postre inoperante otro y fundados otros 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 ésta Alzada; remitidos por el A-quo junto con los documentos fundatorios, a fin de que los integrantes de ésta Sala estuviéremos en posibilidad jurídica de resolver la presente apelación.

En síntesis, el disidente en su **primer motivo de apelación**, refiere que le causa agravio que el Juez de origen haya juzgado que la renta no se cubrió en tiempo y forma, ya que la renta debía pagarse en el local arrendado, porque así se pactó en las cláusulas segunda y décima cuarta del contrato, que el arrendatario pagaría la renta en el domicilio del arrendador y que

las partes señalaron en la cláusula décima cuarta el domicilio convencional para todos los efectos del fundatorio el inmueble arrendado, ubicado en *****#*****

*****,

*****, una vez establecido lo anterior, debió

analizar la acción ejercitada de oficio conforme al numeral 87 del Código Procesal Civil, que fue la rescisión por falta de pago, así pues, si el arrendador no demostró haber requerido de pago al inquilino porque el pago se entendía supeditado a la obligación de cobrar los días 30 de cada mes, por lo que aduce que no se incurrió en mora, por lo que acreditar la mora corría a cargo del actor y era elemento de la acción de rescisión por falta de pago.

Agrega que no es de tomarse en consideración la supuesta confesión del hecho 4 por la parte demandada, pues conforme al artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado hay pruebas como el contrato fundatorio de la acción, que la hace inverosímil, esto en lo referente a que la renta debía ser pagada en el domicilio del arrendador ubicado en la calle *****

*****,

*****, haciendo

alusión a la cláusula segunda del contrato, misma que debió relacionarse a la cláusula décima cuarta, en donde las partes señalaron como domicilio convencional para todos sus efectos el domicilio en *****

Agravio el anterior que se califica de **infundado e inoperante**, ya que si bien es cierto, uno de los elementos de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento del bien inmueble materia de la presente controversia consiste en demostrar que el deudor incurrió en mora, para lo cual debe establecerse en el contrato fundatorio de la acción domicilio donde el deudor debía cumplir con el pago de las rentas y que por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria, el Juez de la causa, aún de oficio debe estimar dicha circunstancia, por ser de orden público el cumplimiento de los requisito de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Más cierto es, que no obstante y una vez analizado el documento fundatorio de la acción consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por ***** *****, como arrendador, con ***** *****, en su carácter de arrendataria y ***** ***** como fiador, se advierte que en el mismo no fue señalado lugar específico para el cumplimiento de la obligación, dado que en la cláusula segunda, se estableció que el arrendatario pagaría en efectivo por mensualidades adelantadas **en el domicilio del arrendador** la cantidad de \$ *****,

***** (*****)

*****/*****)

mientras que en la cláusula décima cuarta se estableció como domicilio convencional el del inmueble arrendado, esto es, el inmueble marcado con el número *****

Sin embargo, se debe precisar que la parte demandada para efecto de acreditar sus defensas y excepciones ofertó entre otras probanzas, 08 ocho recibos de pago, los cuales merecen valor probatorio pleno en términos del artículo 403 del Enjuiciamiento Civil del Estado y que prueban plenamente en contra de su oferente en todas sus partes, como lo señala el arábigo 406 del ordenamiento legal en cita, desprendiéndose de tales recibos que en los mismos se señaló como domicilio de ***

***** y su albacea *****

*****, la calle *****

*

Por lo tanto, tomando en consideración que dichos recibos fueron ofertados por la parte demandada y los cuales, resolvió el Juez de la causa que debían ser tomados en

consideración, se arriba a la conclusión que la parte demandada tenía conocimiento del domicilio de los actores para poder cumplir con su obligación de pago, tan es así, que tales documentos son prueba fehaciente que cumplía con el pago de rentas, por lo cual, son aptos y suficientes para demostrar que el arrendatario conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones de pago.

Lo anterior, ya que no puede por un lado pretender se tome en cuenta los recibos exhibidos para acreditar el pago de rentas y por otro, desconocer el domicilio de la parte actora y que fue establecido en dichos recibos, máxime, que la parte demandada hizo diversos pagos al vendedor por concepto de renta.

Compartiendo lo resuelto por la Autoridad Federal y de forma analógica, en el siguiente criterio:

Época: Novena Época. Registro: 186633. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Julio de 2002. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.253 C. Página: 1272.

“CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA

DE DAR CUMPLIMIENTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; en consecuencia, si el deudor en la compraventa a plazos aduce que no cumplió con el pago porque no se señaló en el básico domicilio para tal efecto y que tampoco se le requirió de manera previa para ello, esta circunstancia no evita la rescisión del contrato, dado que la interpelación a que se refiere el diverso artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio y el obligado inclusive hizo diversos pagos en una cuenta bancaria del vendedor y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el pacto del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 2082 del código sustantivo en comento, referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.”

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 776/2002. Nueva Tierra, S.A. de C.V. 28 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Alfonso Avianeda Chávez.

Ahora bien, en su **segundo motivo de disenso** el recurrente aduce que le causa agravio que el Juez de los autos

haya dejado de considerar que el legitimado para cobrar las rentas fue ***** mismo que falleció en el año *****, lo cual se comprueba con la copia certificada de la declaratoria de heredero universal de **** *****, y que por la muerte del ya referido quien firmó como arrendador el contrato, no existiera certeza a quien pagar, señalando que la dilación del cumplimiento no le es imputable, argumentando que conforme a derecho se le debió notificar judicialmente o ante notario público que persona era la legitimada para cobrar la renta o a quien se le habían transmitido los derechos para cobrarla, por lo que al tratarse de persona incierta, y apegándose al contrato y en lo relativo a que la renta debía pagarse en el local arrendado y dado que no quedó demostrada dicha notificación de manera fehaciente, se tuvo que consignar el pago de la renta, añadiendo que incluso tuvo el conocimiento de a quien se le debía pagar, hasta la demanda, por medio de copia certificada del auto de fecha ***** ***** ***** dictado por el Juez Primero de lo Familiar del Primer Partido Judicial en el expediente *****/***** con el cual se apersonó la actora a este juicio, razón por la que menciona no pudo haberse constituido en mora el deudor y no debe proceder la demanda ni pago de interés alguno y por lo el contrario debió condenar en costas a la actora.

Agravio que se califica de igual forma de **infundado e inoperante**, ya que tal y como se resolvió al dar respuesta a su anterior motivo de disenso, se advierte que la parte demandada para efecto de acreditar sus defensas y excepciones, específicamente su excepción de pago, ofertó entre otras pruebas 08 ocho recibos de renta respecto del inmueble materia de la presente controversia, de la cual se advierte que dos pagos los realizó a ***** y 06 seis recibos a la promovente ***** *****, quien resultó ser el albacea del mencionado en primer término.

Bajo tal tesitura, resulta incongruente que por un lado establezca que al fallecimiento de ***** *****, no existía certeza a quien pagar y por otro lado, pretenda se tomen en cuenta los recibos expedidos por *** *****, los cuales como ya se estableció, prueban plenamente en su contra y que fueron expedidos con fecha posterior al fallecimiento de ***** *****.

Lo anterior se dice así, dado que de los documentos ofertados por la parte actora, se advierte que por auto de fecha **05 cinco de diciembre del año 2014 dos mil catorce**, se designó como única y universal heredera, así como albacea de la

sucesión a bienes de *****
*** a *****, cuando los recibos de pago que fueron exhibidos por la demandada datan unos de ellos del año **2015 dos mil quince**, por lo tanto, al momento de fallecer *****
, la parte demandada siguió realizando diversos pagos de rentas a ***.

Por lo cual, resulta infundado e inoperante su agravio por cuanto a que por la muerte de *****
*****, no existiera certeza a quien pagar, ya que no puede por un lado pretender se tomen en cuenta dichos recibos y por otro desconocer aquellos que fueron expedidos por *****, con fundamento en lo señalado en los artículos 403 y 406 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

Sin que pase por desapercibido el hecho que la parte demandada, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, en el punto 4, manifestó: *“que a la muerte del arrendador, de nombre *****
***, se presentó la actora del juicio diciendo que ella era la heredera, INCLUSIVE A ÉSTA LE ESTUVE ENTREGANDO Y DEPOSITANDO ALGUNAS RENTAS, SOLO QUE POSTERIORMENTE se presentaron al inmueble arrendado,*

familiares de la parte actora y mencionaron que ellas eran las únicas dueñas del inmueble, ya que se lo habían comprado al señor Hedalias.”

Sin embargo, la parte demandada, no ofertó probanza que acreditara de forma fehaciente su dicho, mas aún, porque obra constancia en contra, de que siguió cubriendo las rentas a la actora *****, por lo que resulte inoperante su motivo de agravio.

En cuanto a su **tercer agravio**, el inconforme menciona que en relación a los 25 billetes de deposito de los meses de *****

*****,

*** y la consignación hecha en el curso del proceso correspondiente al mes de *****, el

Juez refiere que no se realizaron de la forma convenida, ya que se contravino la cláusula novena del contrato, en donde se acordó que ante el supuesto de que venciera el plazo pactado en el acuerdo de voluntades y no fuese suscrito uno diverso y la arrendataria continuara en posesión del inmueble pagaría por concepto de renta la cantidad de \$*****

***** y como pena convencional; argumenta que el

Juez natural debió interpretar en el sentido de que la renta de \$**

***** debió continuar como renta pactada, y \$ ***** que es la diferencia, corresponde a la pena convencional por tardarse en entregar el inmueble conforme al artículo 2005 fracción VI, pues los \$ ***** no entraron en vigor porque conforme al 2143 del Código Civil, el arrendatario está obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, y lo permitido por dicho numeral es la actualización del pago de la renta conforme al interés legal establecido en el Código Civil y el interés que se establece es el 9% anual conforme al artículo 1976 de la Ley Sustantiva Civil, por lo que manifiesta que es incorrecto que se les condene al pago de una renta de \$ ***** ***** después del ***** ***** y hasta el ***** ***** y a parte el interés usurero del 10% mensual, robusteciendo con el hecho de que existe un regla especial en cuanto a las obligaciones de pago de dinero contenida en el Código Civil y que en el artículo 1425 que establece “si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario”. De la interpretación de este artículo deduce el disconforme que los daños y perjuicios resultantes de un incumplimiento de una prestación consistente en el pago de

una suma de dinero, no pueden exceder del interés legal, es decir, el 9% anual con fundamento en el artículo 1976 del Código Civil de Jalisco, agrega además que debe entenderse en el sentido de que este convenio en contrario debe darse dentro del rango de 0.1% a 9% y no en el sentido de que puede pactarse un interés por encima del legal, toda vez que la norma prohíbe su exceso, y que por lo tanto al ser una norma prohibitiva, conforme al artículo 10 del Código Civil, ese acto o esa aparte del acto no tiene valor jurídico, de ahí que ese interés del 10% mensual no deba surtir efecto jurídico alguno.

Primeramente, se califica de **fundado** el agravio que vierte la parte disconforme, en el sentido que el Juez natural debió interpretar en el sentido de que la renta de \$*****,
***** debió continuar como renta pactada, y \$**
***** que es la diferencia, corresponde a la pena convencional por tardarse en entregar el inmueble conforme al artículo 2005 fracción VI, pues los \$*****
***** no entraron en vigor porque conforme al 2143, el arrendatario está obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, y lo permitido por el numeral 2143 es la actualización del pago de la renta.

Lo anterior se dice así, dado que tal y como lo ha sostenido la Autoridad Federal, la pena convencional se integra con los siguientes elementos: a) acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una convención principal; b) sobre la imposición de una pena, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; c) para el caso de incumplimiento culpable, total o parcial, de la obligación objeto de la convención principal, y d) pena consistente, en el otorgamiento de alguna prestación a favor del acreedor.

Se transcribe la siguiente Jurisprudencia:

Época: Octava Época. Registro: 210939. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 79, Julio de 1994. Materia(s): Penal, Civil. Tesis: I.4o.C. J/60. Página: 35.

“PENNA CONVENCIONAL. SUS ELEMENTOS.

Conforme al artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Agrega el precepto que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios. El artículo 1847 del propio ordenamiento previene, que no podrá hacerse efectiva la pena, cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable. De estos artículos se desprende que la pena convencional se integra con los siguientes elementos: a) acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una

convención principal; b) sobre la imposición de una pena, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; c) para el caso de incumplimiento culpable, total o parcial, de la obligación objeto de la convención principal, y d) pena consistente, en el otorgamiento de alguna prestación a favor del acreedor. Los pactos que contengan los anteriores elementos constituirán la pena convencional, a la cual en ocasiones los contratantes la designan expresamente como tal en sus convenciones o con algún término equivalente, como "cláusula penal"; pero a veces le dan otras denominaciones distintas, como por ejemplo, renta, compensación, interés moratorio, aumento en el porcentaje de réditos, prestación adicional, etcétera. Sin embargo, siempre que se surtan los elementos indicados, deberá considerarse que existe una pena convencional, con independencia de la denominación que se le dé.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 1937/92. Rogelio Reyna y Compañía, S. A. de C. V. 30 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Aurora Rojas Bonilla. Amparo directo 3253/92. Cryoinfra, S. A. de C. V. 8 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria. Amparo directo 1540/94. Unión Ciento Ochenta y Siete, S. A. 14 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas. Amparo directo 1734/94. Ralph y Asociados, S. C. 14 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger. Amparo directo 2434/94. Adán Gutiérrez y González. 19 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Bajo tal tesitura, se tiene que las partes en el contrato fundatorio de la acción, específicamente en la cláusula novena, pactaron lo siguiente:

“**NOVENA:** convienen expresamente las partes en unión de la(s) personas que concurre (n) como fiador (es) que en caso de que al termino del presente contrato estipulado en la cláusula tercera no fuere suscrito otro, permaneciendo en posesión del inmueble pagaran por concepto de renta la cantidad de ~~(**
* * * * * , (* * * * *
* * * * * / * * * * *
* * * * * .)~~ Mensualmente como pena convencional hasta que el mismo fuere desocupado y entregado al arrendador judicial o extrajudicialmente y sin que por esto se entienda prorrogado el presente contrato a seguir contractuando.”

De lo anterior, se advierte que las partes contratantes, pactaron como **pena convencional**, que si al término pactado en el contrato de arrendamiento (12 meses) el arrendatario siguiere con la posesión del bien inmueble materia de la controversia, pagaría la cantidad de \$~~* * * * * ,
* * * * * (* * * * * / * * * * *
* * * * * .)~~ mensualmente, siendo que el numeral 1313 del Código Civil del Estado de Jalisco, establece

que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía la obligación principal.

Sin embargo, no pasa por desapercibido que los artículos 1323 y 1324 de la Ley Sustantiva Civil del Estado, establecen que los contratos deben interpretarse de manera global y para que surtan sus efectos legales en forma integral, por ello, si alguna cláusula admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, en el entendido que las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Por lo expuesto, debe sostenerse que es fundado el agravio que hace valer en el sentido que la cláusula novena se debe interpretar que la cláusula penal que fue pactada en la cantidad de \$*****,* *****(*****
*****/*****
.), corresponden \$***,* *****(*****
*****/*****
*****.) como renta mensual pactada al haberse hecho reconducto el contrato y el restante, \$*****
*****(*****
*****/*****.) que es

la diferencia, corresponde a la pena convencional por seguir en posesión del inmueble al vencimiento del contrato.

Lo anterior, tomando en consideración de igual manera que el numeral 2143 de la Ley Sustantiva Civil del Estado, establece que si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento o su prórroga, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, actualizándose el pago de la renta conforme al interés legal establecido en la ley.

En tal sentido, debe señalarse que el artículo 1266 del Código Civil del Estado, establece que desde el momento en que se celebra un contrato con los requisitos necesarios para su existencia, **obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado**, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley.

Por otra parte, el arábigo 1309 de la Ley Sustantiva Civil, refiere que los contratantes puedan pactar las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos

esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen.

En esas circunstancias, al ser fundados los agravios de la parte recurrente, debe sostenerse que en términos del artículo 1313 del Código Civil del Estado, dado que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, de una interpretación por quienes ahora resolvemos de la cláusula novena del documento fundatorio de la acción, lo procedente es modificar la resolución recurrida a efecto de condenar a la parte demandada al pago de las rentas adeudadas a razón de \$***** (*****
*****/*****
*****.) a partir del mes de *****
***** y hasta el *****

*****, más el pago de intereses moratorios a razón del 10% diez por ciento mensual sobre cada una de las rentas reclamadas, debiéndose tomar en cuenta las rentas amparadas en los recibos aportados al juicio y los billetes de depósito exhibidos al procedimiento por la demandada por el rubro de pago de rentas; cantidades que deberían cuantificarse en ejecución de sentencia y mediante el incidente respectivo.

Así mismo, condenar a la parte demandada al pago
de la pena convencional a razón de \$*****,
***** (*****
*/*****), a partir del *****
***** y hasta el *****
*****, en términos de la cláusula
novena del contrato fundatorio de la acción, (la cual no supera ni
en valor ni en cuantía a la obligación principal).

Siguiendo los lineamientos trazados por la
Autoridad Federal en el fallo que se cumplimenta, se procede
a dar contestación a los siguientes motivos de inconformidad.

1.- Que los intereses son una forma de pactar
anticipadamente penas o resarcimiento de daños y perjuicios
por el retraso en el cumplimiento de las obligaciones y toda
vez que existe una regla especial en cuanto a las
obligaciones de pago de dinero contenida en el artículo 1425
del Código Civil del Estado de Jalisco; por tanto, de dicho
precepto legal, se deduce que los daños y perjuicios
resultantes de un incumplimiento de una prestación en el
pago de una suma de dinero, no pueden exceder el interés

legal del nueve por ciento anual, como lo establece el artículo 1976 del citado ordenamiento legal.

2.- Que la porción normativa “salvo convenio en contrario” al ser una norma prohibitiva debe entenderse en el sentido que le pacto en contrario, debe darse dentro del rango del 0.1 y 9.0 por ciento y no puede pactarse un interés por encima del legal, al prohibirse su exceso.

3.- Por tanto, al ser una norma prohibitiva en términos del numeral 10 del Código Civil Estatal, ese acto no tiene valor jurídico y el interés del diez por ciento mensual no debe surtir efecto alguno.

Ahora bien, del contrato fundatorio de la acción, se advierte que las partes aquí contendientes, pactaron bajo cláusula segunda lo siguiente:

“SEGUNDA.- El arrendatario pagará en efectivo por mensualidades adelantadas en el domicilio del arrendador la cantidad de \$ * * * * *
* * * * * (* * * * *
* * * * * / * * * * *

*****.) más IVA en efectivo por concepto de renta mensual misma que será liquidada los días 30 de cada mes caso contrario dicha cantidad causará el 10% mensual, por concepto de intereses moratorios...”

En ese sentido, se califican de **infundados** los agravios vertidos por la parte recurrente, tomando en consideración que en términos del artículo 1975 del Código Civil del Estado, el interés puede ser legal o **convencional**, en ese sentido, el diverso numeral 1976 de la ley en cita, sostiene que el **interés convencional** es el que fijen los contratantes y puede ser mayor o menor que el interés legal, con la única limitante que dicho interés no sea desproporcionado, esto es, la Ley Sustantiva Civil de nuestra Entidad, permite a las partes fijar un porcentaje por lo que ve al concepto de intereses moratorios que puede ser mayor o menor del 9% nueve por ciento, siempre y cuando no resulte usurero.

En esas consideraciones, quienes ahora resolvemos advertimos que el numeral 1425 del Código Civil del Estado, no resulta aplicable para el presente juicio de arrendamiento, tomando en consideración que dicho artículo se encuentra dentro del capítulo denominado “De las Obligaciones que nacen de los

hechos ilícitos”, y dicho arábigo refiere a la responsabilidad civil que puede ser regulada por convenio de las partes, tal y como se advierte del artículo 1424 del mismo Ordenamiento legal, por lo tanto, contrario a lo referido por la parte apelante, lo señalado en el numeral 1425 referido, no resulta ser una norma especial aplicable a los contratos de arrendamiento, de ahí que se califique de infundado su motivo de agravio.

En el entendido que son **infundados** de igual manera los agravios que vierte en el sentido que el artículo 1425 del Código Civil, por lo que ve a la porción normativa “salvo convenio en contrario” se trate de una norma prohibitiva, lo anterior, ya que las leyes que establecen una prohibición son aquellas que contienen una obligación de no hacer, sin embargo, al establecer el artículo 1425 en comento, que si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, **salvo convenio en contrario**, tal porción normativa no puede reputarse como una ley prohibitiva, sino como una norma permisiva, al dar la oportunidad a las partes de poder pactar una cantidad mayor al interés legal del 9% nueve por ciento que establece el numeral 1976 del Código Civil del Estado, con la única limitante de que tal interés no constituya usura, dado que se violaría el derecho humano de la propiedad, lo anterior, ya que la palabra “**salvo**” se refiere a una cuestión

que indica que alguien o algo constituye una excepción a lo expresado.

En ese sentido, no se surte la hipótesis contenida en el numeral 10 del Código Civil del Estado de Jalisco, el cual establece que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público no tendrán valor, excepto en los casos en que la ley disponga lo contrario, lo anterior, ya que como se estableció la parte normativa “salvo convenio en contrario” que establece el artículo 1425 del Código Civil, no resulta ser una obligación de no hacer, sino que permite a las partes poder pactar un interés mayor del interés legal (norma permisiva o positiva), siempre y cuando dicho interés no sea desproporcionado.

En el entendido que en el presente no se configura una duplicidad de pago respecto a una misma pena convencional, ya que como se estableció, la diversa prestación reclamada que asciende a la cantidad de \$*****,
***** (*****
*****/*****.) mensuales, a partir del *****
***** y hasta el *****
*****, a la que se condenó

a la parte demandada, es por haber continuado en posesión del inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento, mientras que el interés moratorio al 10% diez por ciento, es por el retardo en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, lo anterior en términos del artículo 1310 del Código Civil, que establece que pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera convenida, por lo tanto, al no existir duplicidad, procede el pago de los intereses moratorios reclamados por la parte actora.

Compartiendo lo resuelto por la Autoridad Federal, en los siguientes criterios:

Época: Novena Época. Registro: 189919. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Abril de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: I.4o.C.39 C. Página: 1101.

“PENA CONVENCIONAL. LA DUPLICIDAD PROHIBIDA SÓLO EXISTE CUANDO SE REFIERE A LA MISMA OBLIGACIÓN (ARTÍCULO 1840 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL). De la lectura de los artículos relativos a las cláusulas que pueden contener los contratos, en relación al pacto de pena convencional, se advierte que regulan la relación existente entre la obligación incumplida y la obligación de pagar aquélla, como consecuencia del incumplimiento, el cual puede ser total o parcial; además, el artículo 1840 del Código Civil del Distrito Federal establece la posibilidad de pactar una

pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, pero agrega que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios, de lo que se infiere la prohibición de pactar doble pena convencional. Los artículos 1844 y 1845 se refieren a la modificación de la pena por incumplimiento parcial de la obligación, y el 1846 dispone la imposibilidad de exigir simultáneamente el cumplimiento de la obligación y el pago de la pena, a no ser que ésta se pacte por el simple retardo o porque no se cumpla de la manera convenida. Ahora, el hecho de que se condene al demandado al pago de dos o más penas convencionales, pactadas cada una de ellas respecto del incumplimiento de obligaciones diferentes, convenidas de manera simultánea, como sería, por ejemplo, no hacer el pago por el uso de la línea telefónica o por el suministro de la energía eléctrica, hacer uso del inmueble en una forma no convenida, entregar el inmueble en condiciones no pactadas, dar por terminado anticipadamente el contrato, entre otras, no significa que la condena se duplique, pues dichas cláusulas penales no están dirigidas a la misma obligación; por lo tanto, al no existir impedimento legal para pactar diversas penas convencionales, no se puede estimar que una condena se duplique, cuando éstas se hayan pactado respecto de distintas obligaciones, sino sólo en el caso de que dichas penas sancionen el mismo incumplimiento, pues en ese caso la ley sí prescribe su ilegalidad, con el objeto de evitar una doble sanción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 6874/2000. María de la Luz Martínez Guevara y otro. 13 de octubre de 2000.

Época: Novena Época. Registro: 189919. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIII, Abril de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: I.4o.C.39
C. Página: 1101.

PENA CONVENCIONAL. LA DUPLICIDAD PROHIBIDA SÓLO EXISTE CUANDO SE REFIERE A LA MISMA OBLIGACIÓN (ARTÍCULO 1840 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL). De la lectura de los artículos relativos a las cláusulas que pueden contener los contratos, en relación al pacto de pena convencional, se advierte que regulan la relación existente entre la obligación incumplida y la obligación de pagar aquélla, como consecuencia del incumplimiento, el cual puede ser total o parcial; además, el artículo 1840 del Código Civil del Distrito Federal establece la posibilidad de pactar una pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, pero agrega que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios, de lo que se infiere la prohibición de pactar doble pena convencional. Los artículos 1844 y 1845 se refieren a la modificación de la pena por incumplimiento parcial de la obligación, y el 1846 dispone la imposibilidad de exigir simultáneamente el cumplimiento de la obligación y el pago de la pena, a no ser que ésta se pacte por el simple retardo o porque no se cumpla de la manera convenida. Ahora, el hecho de que se condene al demandado al pago de dos o más penas convencionales, pactadas cada una de ellas respecto del incumplimiento de obligaciones diferentes, convenidas de manera simultánea, como sería, por ejemplo, no hacer el pago por el uso de la línea telefónica o por el suministro de la energía eléctrica, hacer uso del inmueble en una forma no convenida, entregar el inmueble en condiciones no pactadas, dar por terminado anticipadamente el contrato, entre otras, no significa que la condena se duplique, pues dichas cláusulas penales no están dirigidas a la misma obligación; por lo tanto, al no existir impedimento legal para pactar diversas penas convencionales, no se puede estimar que una condena se duplique, cuando éstas se

hayan pactado respecto de distintas obligaciones, sino sólo en el caso de que dichas penas sancionen el mismo incumplimiento, pues en ese caso la ley sí prescribe su ilegalidad, con el objeto de evitar una doble sanción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 6874/2000. María de la Luz Martínez Guevara y otro. 13 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Gloria Esther Sánchez Quintos.

Con lo anterior, se declaran **infundados** los motivos de agravio respecto de los cuales no se dio respuesta y que fueron motivo de la concesión del amparo y protección de la Justicia de la Unión, debiendo reiterarse lo que no se consideró ilegal en la resolución que ahora se cumplimenta.

Por otra parte y atendiendo al agravio que hace valer en el sentido que el interés moratorio resulta usurero, **mismo que reitera en su quinto motivo de agravio** se califican de **fundados pero a la postre inoperantes para los efectos que pretende la parte recurrente**, lo anterior se dice así, ya que no obstante la parte demandada, no haya hecho valer excepción alguna respecto al interés usurero, el estudio de dicho concepto resulta ser una cuestión oficiosa, por lo cual, el Juez primario tenía la obligación de analizar si el interés pactado por las partes resultaba usurero, **a la postre son inoperantes sus agravios**, ya que quienes ahora resolvemos advertimos que en la especie,

el porcentaje pactado por las partes como interés moratorio 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:

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.

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 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.

Como se puede observar de las Jurisprudencias invocadas, nuestro más Alto Tribunal esclarece la necesidad y obligación de analizar aun 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, 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 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, que resulte 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 Radilla Pacheco 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 siguiente:

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 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.

Así pues, 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.

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 **10%** 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**, (al haberse reclamado prestaciones vencidas mayores a ese periodo) 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 usura en el pacto de interés en el asunto que nos ocupa, luego entonces, derivado de los términos de la temporalidad condenada a partir de cuándo se genera el interés moratorio mes con mes conforme a las rentas según su orden de vencimiento, se hará la comprobación a partir de la renta del mes ********* y hasta la

del mes de *****, (la renta de un año) donde es fácil comprobar que la cantidad por interés moratorio generada varía en cada periodo, precisamente porque el importe de la renta vencida atiende al incumplimiento por parte del deudor y así en el mes de mayo sólo se encontrara vencido éste, para el mes de junio lo será mayo y junio, para el mes de julio: mayo, junio y julio de 2015, y así sucesivamente, lo que irá dando un importe por concepto de interés moratorio diverso en cada temporalidad, según vaya aumentando el número de meses de renta vencidos y no pagados.

Imagen solo ilustrativa para el análisis.

2015	RENTA	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	
Mayo	\$ 7,700.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 9,240.00
Junio	\$ 7,700.00		\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 8,470.00
Julio	\$ 7,700.00			\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 7,700.00
Agosto	\$ 7,700.00				\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 6,930.00
Sep	\$ 7,700.00					\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 6,160.00
Oct.	\$ 7,700.00						\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 5,390.00
Nov.	\$ 7,700.00							\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 4,620.00
Dic.	\$ 7,700.00								\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 3,850.00
2016														
Enero	\$ 7,700.00									\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 3,080.00
Feb.	\$ 7,700.00										\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 2,310.00
Marzo	\$ 7,700.00											\$ 770.00	\$ 770.00	\$ 1,540.00
Abril	\$ 7,700.00												\$ 770.00	\$ 770.00
	\$ 92,400.00	\$ 770.00	\$ 1,540.00	\$ 2,310.00	\$ 3,080.00	\$ 3,850.00	\$ 4,620.00	\$ 5,390.00	\$ 6,160.00	\$ 6,930.00	\$ 7,700.00	\$ 8,470.00	\$ 9,240.00	\$ 60,060.00

Luego el importe de rentas vencidas en un año da un total de \$***** (*****

 */*****), lo que genera un interés moratorio equivalente por el mismo periodo de un año a razón de \$***** (*****

***.)** cantidad que **NO rebasa ni en valor ni en cuantía la suerte principal**, por lo que si 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 1° 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 sobrevenida 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 el Tribunal Colegiado de Circuito, consultable en el Libro 17, Tomo II, Página: 1666, Materia(s): Constitucional, Civil, correspondiente a Abril de 2015, en la Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, archivo de registro digital: 2008822, que a la letra reza:

“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 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.

En ese sentido, debe establecerse que el interés promedio de intereses moratorios asciende a la cantidad de **65%** **sesenta y cinco por ciento**, que resulta de dividir los intereses moratorios generados en un año ($\$ \frac{*****}{*****}$) entre las rentas generadas ($\$ \frac{*****}{*****}$) en una anualidad y multiplicado por 100, y que da como resultado el porcentaje de **5.41% mensual**.

Porcentaje que se encuentra dentro de los límites de la Tasa Promedio Ponderada por Saldo de Créditos personales otorgados entre marzo del 2015 dos mil quince y febrero del 2016 dos mil dieciséis, de la que se advierte que las

tasas ordinarias no moratorias, en las que las instituciones como Sistema, Santander, Inbursa, Banamex, HSBC, BBVA Bancomer, Consubanco, Azteca, Crédito Familiar, Bancoppel, Banco Famsa, Compartamos, Donde y Financiera ayudamos, cobraron una tasa promedio ponderada por saldo que fluctuó entre el **20.5%** y el **102.2%**.

Lo cual se puede consultar en la página de Internet:

<http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/publicaciones/indicadores-basicos-de-creditos-personales/%7BBA9D1D3C-9474-9EA5-7924-8EBD030CE3EE%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 30 treinta de *****
*****, entre *****
*****, en su carácter de arrendador, *****, como arrendataria y *****, como fiador, en la cual se precisó como monto de renta la cantidad de \$*****
***** (*****
*****),
*****,
pactándose como interés moratorio el 10% mensual, advirtiéndose que el inmueble materia del arrendamiento es el local comercial ubicado en la *****

*****, pactándose que dicho inmueble sería para uso exclusivo de negocio. (Cláusula primera)

c) Destino o finalidad del crédito. Corresponde a un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble que se destinaría al comercio.

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, las cuales no fueron cumplidas en los términos y formas pactadas.

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 se haya practicado diligencia de embargo alguna.

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 entre marzo del 2015 dos mil quince y febrero del 2016 dos mil dieciséis, publicada por el Banco de México, de la cual se advierte que las tasas ordinarias no moratorias, en las que las instituciones como Sistema, Santander,

Inbursa, Banamex, HSBC, BBVA Bancomer, Consubanco, Azteca, Crédito Familiar, Bancoppel, Banco Famsa, Compartamos, Donde y Financiera ayudamos, cobraron una tasa promedio ponderada por saldo que fluctuó entre el **20.5%** y el **102.2%**.

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 rentas reclamadas

*****_; correspondió al **12.40%**

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 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 otorgo una garantía hipotecaria, corresponde a un arrendamiento.

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 pactada en el contrato de arrendamiento al **10% mensual**, que en un año de rentas genera un interés moratorio promedio del 65% sesenta y cinco por ciento, es decir, el **5.41% 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 la siguiente tesis:

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.

Por otro lado, en su **cuarto motivo de disconformidad**, el doliente aduce como un menoscabo personal, el hecho de que el Juez de los autos no haya tomado en consideración que el derecho y la acción del actor para demandar al fiador ya estaba caduca, conforme con los artículos 1754 y 2462 fracción III en relación con el 2463 del Código Civil, toda vez que el actor afirmó en su demanda que el inquilino debía la renta desde el mes de *****, entonces, si desde esa época dicho del actor se debía la renta, y dado que el promovente de la apelación se obligó como fiador por

tiempo indeterminado y el acreedor no ejercitó su acción en el término de un mes a que se refiere el artículo 2463, si no que ejercitó su acción hasta el 03 tres de febrero del 2017, pudiendo y debiendo presentar su demanda desde el primer incumplimiento como lo afirmó, ya que la demanda es la medida del litigio, refiriendo que se encuentra en el supuesto de la caducidad del derecho y de la acción del actor, misma que manifiesta debió ser tomada en cuenta de oficio por el Juzgador de origen, ya que la no caducidad es condición necesaria e imprescindible para ejercicio de la acción.

Agravio que se califica de **infundado** tomando en consideración que de la cláusula octava se advierte que las partes contendientes pactaron que ***** **** se obligaba a favor del arrendador, como fiador del arrendatario por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas y derivadas del mismo contrato, **renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división a que se refieren los artículos 2744, 2745 y demás relativo del Código Civil del Estado de Jalisco**, durando esta obligación hasta la devolución del inmueble totalmente desocupado, al efecto renuncia también a lo dispuesto por el artículo 2406 del mismo ordenamiento.

Por lo tanto, al haber renunciado el fiador a los beneficios de orden, exclusión y división a que se refieren los artículos 2744, 2745 y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, resulta infundado su motivo de agravio, dado que el fiador se obligó en todas y cada una de las obligaciones estipuladas o derivadas del mismo contrato.

En su **quinto motivo de disconformidad**, el apelante manifiesta que le causa agravio que se les hubiera condenado a pagar un interés usurero del 10% mensual sobre cada una de las rentas reclamadas, en primer lugar porque un 10% objetivamente es desproporcionado, por lo que se deberá aplicar una reducción prudencial del mismo, con base en la Convención Americana de los Derechos Humanos en su vertiente de ordenamiento horizontal de salvaguarda de los derechos humanos.

Agravio que se califica de **inoperante** al ya haberse dado contestación al mismo en párrafos anteriores, por lo que se tienen aquí por reproducidos los motivos y consideraciones de derecho que se hicieron valer al dar contestación al agravio tercero.

En su **sexto agravio**, refiere el inconforme que le causa un menoscabo el hecho de que se les condenara a pagar

del *****

*****, una renta a
razón de \$ *****,
mensuales, porque el Juez le está supliendo la deficiencia de la
demanda a la parte actora, en virtud de que en los hechos 3 y 6
del escrito inicial de demanda el actor nunca mencionó la fecha
en la que se debía hacer entrega del inmueble, arguyendo que el
Juez no debió extraer ese hecho de los documentos fundatorios y
ayudarle al actor, porque precisamente en la afirmación del hecho
consistente en la fecha de entrega es la base fáctica para
condenarlos al pago de los \$ *****
***** mensuales, afirmación que no fue hecha de manera
precisa por la parte actora.

Agravio que se califica de **inoperante**, tomando en
consideración que tal y como quedó asentado en la presente
resolución, al haberse declarado fundado su segundo motivo de
agravio, quedó insubsistente la condena realizada por el Juez de
la causa al pago de los \$ ***** (*****
*****/*****
*****), mas aun, si se toma en consideración que la
controversia versa precisamente respecto al pago de rentas, por
lo tanto, es un punto controvertido en términos del articulo 87 del
Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber

establecido la parte actora en sus hechos, que se cobraría el incremento de la renta en los términos pactados en el contrato, mientras que los demandados hicieron valer su defensa en el sentido que no resultaba procedente la condena al pago de renta en la cantidad de \$ *****,* *****(*****
 *****/*****
*****), sino que debía seguir siendo en la cantidad de \$ *****
 *****(*****
 *****/*****), al haber operado la tácita reconducción, de ahí que deba calificarse de inoperante su agravio.

Finalmente en su **séptimo agravio** establece que le causa perjuicio el que se le hubiere condenado a exhibir los documentos con los cuales acreditar estar al corriente de los servicios hasta el día que cesó la posesión, refiriéndose a los pagos por suministro de energía eléctrica o en su caso pagar a la actora el importe que por concepto de adeudo registre la empresa, que es la Comisión Federal de Electricidad, ya que durante el procedimiento acreditó que estaba finiquitado y dado de baja el servicio de energía eléctrica.

Agravio el anterior, que se califica de **fundado**, tomando en consideración que por escrito de fecha 15 quince de mayo de 2017 dos mil diecisiete, mediante el cual se le tuvo

consignando las llaves y con ello la posesión material y jurídica de la finca materia de la litis, de igual forma, exhibió recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad, el cual merece valor probatorio pleno en términos del artículo 399 del Enjuiciamiento Civil del Estado, acreditando que con fecha 03 tres de mayo de 2017 dos mil diecisiete, la finca materia de la controversia, no contaba con adeudos por concepto de energía eléctrica, por lo tanto, al haber acreditado estar al corriente en el pago de tal concepto, lo procedente es modificar la resolución materia de la controversia, para efecto de absolver a la exhibición de los recibos que acrediten dicha cuestión.

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 un diverso auto atendiendo a los lineamientos indicados y sirviendo como fundamento la siguiente jurisprudencia.-

Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo: Tomo IV, Parte SCJN, Tesis: 57, Página: 38.-

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.

De los argumentos expuestos con antelación, no resta más a este Honorable Tribunal, que **MODIFICAR** la sentencia definitiva pronunciada con fecha **12 doce de julio de 2017 dos mil diecisiete**, por el **C. Juez Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial**, dentro de los autos del juicio **CIVIL SUMARIO** que, bajo el número de expediente **117/2017**, promovió ***** en su carácter de **Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de** ***** en contra de *****

*****, para quedar de la siguiente forma:

“PRIMERA.- Intocada.-

SEGUNDA.- Intocada.-

TERCERA.- Intocada.-

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 artículos 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.- Infundados e inoperantes unos, fundado pero a la postre inoperante otro y fundados otros resultaron los agravios expresados por los apelantes y demandados *****
*****, en consecuencia:-

SEGUNDA.- Se **MODIFICA** la sentencia definitiva pronunciada con fecha **12 doce de julio de 2017 dos mil diecisiete**, por el **C. Juez Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial**, dentro de los autos del juicio **CIVIL SUMARIO** que, bajo el número de expediente **117/2017**, promovió *****
***** **en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de** *****

***** en contra de *****

*****,

quedando en los términos precisados en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERA.- Gírese atento oficio y remítase copias certificadas de la presente resolución al **H. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito**, haciendo del conocimiento a la Autoridad Federal que se ha dado cumplimiento a la ejecutoria pronunciada dentro del amparo directo número **22/2018**, promovido por *****.

CUARTA.- Por los motivos precisados en la parte considerativa de la presente resolución, no se hace especial condena al pago de costas por lo que a esta Segunda Instancia se refiere.

QUINTA.- Remítase testimonio de la presente resolución, autos originales y documentos al C. Juez Natural y archívese el Toca como asunto concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvieron por UNANIMIDAD la Magistrada **MARÍA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA**, el Magistrado **CARLOS OSCAR TREJO HERRERA** (ponente) y el Magistrado **SALVADOR CANTERO AGUILAR**, integrantes de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, ante la presencia del Secretario de Acuerdos Licenciado *****
***** quien autoriza y da fe.

**MGDA. MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA.
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA.**

**MGDO. CARLOS OSCAR
TREJO HERRERA.**

**MGDO. SALVADOR
CANTERO AGUILAR.**

LIC. *****

SECRETARIO DE ACUERDOS.
