

Guadalajara, Jalisco; a 16 dieciséis de Octubre
del año 2018 dos mil dieciocho.-----

V I S T O, para resolver el recurso de
apelación interpuesto por la parte demandada * * * * *
* * * * * Y * * * * *
en contra de la sentencia definitiva de fecha 01 primero de
diciembre de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el Juez
Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado,
dentro del juicio Civil Sumario promovido por * * * * *
* * * * * , en contra de * * * * *
* * * * * Y * * * * * ,
expediente número 546/2016, **en cumplimiento al fallo
protector pronunciado por el Quinto Tribunal Colegiado
en Materia Civil del Tercer Circuito, dentro del juicio de
Amparo Directo 251/2018, y;**-----

R E S U L T A N D O:

1.- Compareció * * * * *
* * * * * a demandar en la vía Civil Sumaria la
acción de rescisión de contrato de arrendamiento en contra
de * * * * * en su carácter de
arrendatario y * * * * * en su
carácter de fiadora reclamando las siguientes prestaciones:
“...A).- Por la **rescisión** del contrato de arrendamiento, en
virtud a lo establecido dentro de la cláusula segunda del
contrato de arrendamiento exhibido como fundatorio de mi

“PRIMERA.-Los presupuestos procesales quedaron satisfechos.- SEGUNDA.- La actora acreditó su acción, y la parte demandada fue juzgada en rebeldía.- TERCERA.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento fundatorio, en relación a la finca marcada con el número * * * * * _ * * * * *
* * * * * “* * * * *
*” de la Avenida * * * * *
* en la Colonia * * * * * en Tlaquepaque, Jalisco.- CUARTA.- Quedó sin materia de condena la desocupación y entrega del inmueble en Litis.- QUINTA.- Se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas desde la correspondiente del mes de diciembre del 2015 dos mil quince y hasta el primero de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, a razón de \$* * * * *,
* * * * * (* * * * *),
* * */* * * * *),
mensuales, así como el pago de interés moratorio a razón del 10% diez por ciento desde que incurrió en mora y hasta la total liquidación del adeudo, acorde a lo pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento fundatorio.- SEXTA.- Se condena a la demandada a la exhibición de los documentos con que acredite dejar al corriente, hasta el día en que cesó su posesión del inmueble, los pagos por suministros de gas, energía eléctrica y agua potable, en su defecto, deberán cubrir el importe que por dichos rubros se reporten adeudados ante las compañías suministradoras.- SÉPTIMA.- Se condena a la perdidosa al pago de gastos y costas, se cuantifica este último rubro en la cantidad de \$* * * * *,
(* * * * *)
* * */* * * * *)
resultantes extraer (sic) el 10% diez por ciento de un año de rentas.”

2.- Inconforme la parte demandada * * * * *
* * * * * y * * * * *
*, interpusieron recurso de apelación en contra de la misma,

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

por lo que una vez admitido, se ordenó enviar autos y documentos al Superior para la substanciación de la alzada, correspondiendo a esta Sala conocer del presente negocio; por auto de fecha 26 veintiséis de Enero de 2018 dos mil dieciocho, se avocó al conocimiento y se tuvo al apelante expresando agravios, mismos que se dan por transcritos sin que ello implique trasgresión a los derechos fundamentales del recurrente ya que no existe disposición legal alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado que obligue a esta Sala a transcribirlos. Sirviendo de apoyo a la anterior consideración la siguiente tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito, Octava Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo: XII, noviembre de 1993, página: 288, bajo la voz: -----

**“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.”-----

3.- Expresados los agravios anteriormente señalados, se ordenó correr traslado de los mismos a la parte contraria, y finalmente se citó a las partes para sentencia, misma que se pronunció con fecha a 05 cinco de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho, confirmando la de primer grado.-----

4.- En contra de la misma la parte demandada
***** Y *****
***** , interpusieron amparo directo, del cual conoció y resolvió el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, quien mediante ejecutoria pronunciada en sesión del 21 veintiuno de Septiembre de 2018 dos mil dieciocho, concedió a los quejosos el amparo y protección de la justicia federal, para el efecto que esta Sala: “a) Deje insubsistente la sentencia reclamada; y, b) Emita otra en la que, atendiendo a lo expuesto en esta ejecutoria: Deje firme lo que no fue materia de los conceptos de violación que se estimaron fundados; Determine que no se acreditó el elemento de la acción de rescisión de contrato consistente en la interpelación para constituir en mora a la parte demandada; y, Para efectos de la acción de pago de rentas, en lo relativo a los intereses moratorios pactados, establezca

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

que el demandado incurrió en mora a partir de su emplazamiento a juicio”. Por lo que mediante auto de 04 cuatro de Octubre de 2018 dos mil dieciocho se dejó sin efectos la sentencia de fecha 05 cinco de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho, en consecuencia esta Sala procede a resolver la alzada conforme a los lineamientos trazados, como sigue:-----

CONSIDERANDO:

I.- La competencia de los integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para conocer y decidir de la Segunda Instancia en este juicio, se encuentra debidamente acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Entidad.-----

II.- Se hace constar que se tienen a la vista las actuaciones originales y documentos fundatorios que fueron enviadas por el natural para la substanciación de la presente, mismas que merecen valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil para el Estado y únicamente para los efectos inherentes a la resolución del recurso de apelación interpuesto.-----

III.- Este Órgano Colegiado procede al comentario y calificación de los agravios expuestos, llegando a la conclusión de declararlos en parte infundados e inoperantes, y en otra, fundados y suficientes para

MODIFICAR el fallo recurrido, esto último resultó después de tomar en cuenta los siguientes puntos y fundamentos de derecho:-----

Por razón de técnica y método jurídico los agravios expuestos por el apelante serán estudiados en un orden distinto al expresado en el pliego de agravios, como sigue:-----

AGRAVIO 4 CUARTO.- En el presente agravio la parte recurrente invoca una violación procesal ya que sostiene que la resolución recurrida le causa agravios al violar en su perjuicio los principios de congruencia, legalidad y debido proceso previstos por el artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado, bajo la premisa fundamental que de las actuaciones del sumario de origen se advierte que las partes presentaron un convenio con el fin de dar por concluida la contienda planteada mismo que fue ratificado ante la presencia judicial, convenio respecto del cual el juez de los autos previo a aprobarlo y sancionarlo mandó prevenir a las partes para que se manifestaran respecto del inmueble embargado en autos, sin que al efecto se estableciera sanción alguna en caso de incumplimiento a esa prevención, la cual aduce, si bien no dieron cumplimiento con la misma, en ningún momento se resolvió la suerte del aludido convenio presentado por las mismas, lo cual refiere, detona una violación al procedimiento al no existir pronunciamiento alguno que resuelva la situación jurídica de ese convenio y en cambio, por auto de 30 treinta de Junio de 2017 dos mil diecisiete, se declaró la rebeldía en

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

que incurrieron los demandados, y se continuó con la secuela del juicio, señalando día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos que culminó con haberse reservado los autos el juzgador para el dictado de la sentencia recurrida, sin que existiera un auto que resolviera lo relativo al convenio celebrado.-----

El motivo de inconformidad deviene inoperante, por lo siguiente:-----

En primer lugar, no puede soslayarse que la omisión o violación procesal que señala la parte inconforme, relativa a la ausencia de resolución y en su caso de aprobación o no, al convenio presentado entre las partes, deriva de la propia inactividad mostrada por los propios enjuiciados, y por ende por causas imputables a ellos.-----

Se opina de esa manera, en virtud de que si bien de las constancias que conforman el sumario de origen se advierte que los contendientes presentaron el convenio al que aluden, no menos cierto resulta que como también lo reconocen, el A quo por auto de 09 nueve de Marzo de 2017 dos mil diecisiete dispuso que previo a proveer lo conducente con respecto al mismo, era menester prevenir a las partes para que se manifestaran respecto del bien inmueble señalado para su embargo al emplazar al inquilino; prevención que únicamente fue cumplimentada por la parte actora, sin que los demandados hicieran lo propio, no obstante de que incluso, se les dio vista con las manifestaciones vertidas por su contraria para que se

manifestaran sobre el particular en términos del proveído de fecha 06 seis de Abril de 2017 dos mil diecisiete.-----

Ante tal escenario y en virtud de que el procedimiento es de orden público y no puede quedar sujeto a la voluntad de las partes, por lo que, por auto de 30 treinta de Junio del 2017 dos mil diecisiete visible a fojas 49-50 el resolutor primario proveyó de conformidad la petición elevada por la actora en el sentido de por un lado, declarar por rebeldes a los demandados al no haber comparecido a dar contestación a la demanda entablada en su contra y, por otro, señalar día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que alude el arábigo 624 del Enjuiciamiento Civil del Estado, de cuyo contenido visible a fojas 72 de autos, se observa que se tuvieron por desahogadas la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes, se abrió la etapa de alegatos y se reservaron los autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.-----

Sin que del sumario de origen se observe que de la parte demandada se hubiere inconformado con esas determinaciones judiciales que dieron continuidad al curso del procedimiento hasta el dictado de la sentencia definitiva, en cuyo caso, no se actualiza la violación procesal alegada, al encontrarse consentida en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Enjuiciamiento Civil del Estado.-----

Supuesto en el cual evidentemente nos encontramos en presencia de actos consentidos, ya que el

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

dictado de la sentencia que hoy se recurre no es otra cosa mas que la consecuencia directa e inmediata de haber adquirido firmeza y definitividad los proveídos de 30 treinta de Junio de 2017 dos mil diecisiete en el que se declaró la rebeldía a los enjuiciados y el diverso contenido en el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en que se reservaron los autos para dictar sentencia, lo anterior, en virtud de que la parte interesada, no se inconformó con el contenido de los mismos a través de la interposición del recurso o medio de defensa idóneo, con el cual pudiera revocar o modificar las determinaciones indicadas, es decir, aquellas en que dieron continuidad al curso del procedimiento, sin previamente resolver la situación jurídica del convenio celebrado en autos.-----

Cobra aplicación por los motivos que informan el siguiente criterio:-----

Novena Época, Registro: 203422, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Enero de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C.10 C, Página: 305.

JUICIOS SUMARIOS. RECURSOS DE APELACION Y REVOCACION EN LOS.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco reformado, en su Título Undécimo, Capítulo I, dispone en sus artículos 620 y 639 las reglas especiales que regirán los juicios sumarios. Ahora bien, una interpretación sistemática de estos preceptos permite inferir que en los juicios de naturaleza civil sumaria el

recurso de apelación es admisible sólo contra la sentencia definitiva y contra la interlocutoria que declare procedente las excepciones de falta de personalidad o capacidad y, por exclusión, el recurso de revocación procederá contra los autos, excepto aquellos expresamente irrecorribles, independientemente de que tengan fuerza o no de definitivos; es así, porque, por un lado, el carácter especial de la regla estatuida en el artículo 639 mencionado impide la aplicación de la general que la contradice, prevista en la fracción IV del artículo 435 del mismo ordenamiento citado, en razón al principio jurídico de que la norma especial excluye la aplicación de la general; y, por otro lado, debido a que la inaplicación de este último precepto no impide que la tenga el artículo 431 del citado Código, que regula la procedencia del recurso de revocación, pues no está en contradicción con la norma especial, sino que, por el contrario, llena el vacío dejado por su singularidad, conforme se indica en el numeral 620 ya citado.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

Recurso de revisión 571/95. Rogelio Partida Rojo y coagraviadas. 14 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

Recurso de revisión 574/95. Rogelio Partida Rojo y coagraviadas. 31 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José Luis Fernández Jaramillo.

Recurso de revisión 149/86. Instituto Nacional para la Educación de los Adultos. 2 de abril de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Llanos Duarte. Secretario: Francisco Javier Villegas Hernández.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

De esa guisa, no pueden ahora válidamente los inconformes expresar que se les causan los agravios que exponen y con ello que se actualizó la violación procedimental que alegan, pues como se dijo, los razonamientos en los que sustentan el motivo de queja a estudio, debieron haberles servido en un momento dado de sustento para controvertir aquellas determinaciones a que se ha hecho alusión, aspecto que no ocurrió así, motivo por el cual, deviene inconcuso que nos encontremos en presencia de actos derivados de otros consentidos, de ahí lo inoperante del motivo de inconformidad expuesto, sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis:-----

Quinta Época, Registro: 393970, Instancia: Pleno, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte SCJN, Materia(s): Común, Tesis: 14, Página: 11.

ACTOS CONSENTIDOS TACITAMENTE.

Se presumen así, para los efectos del amparo, los actos del orden civil, y administrativo, que no hubieren sido reclamados en esa vía dentro de los plazos que la ley señala.

Quinta Epoca:

Tomo I, pág. 483. Amparo directo. Madeline Teresa. 18 de octubre de 1917. Unanimidad de once votos.

Tomo I, pág. 620. Amparo directo. Elizondo Cesáreo. 2 de noviembre de 1917. Unanimidad de diez votos.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Tomo I, pág. 639. Amparo directo. Pío Ventura. 5 de noviembre de 1917. Unanimidad de once votos.

Tomo II, pág. 457. Amparo en revisión. Cantón Gregorio R. 11 de febrero de 1918. Unanimidad de diez votos.

Tomo II, pág. 653. Amparo en revisión. The Sinaloa Land Company. 27 de febrero de 1918. Mayoría de nueve votos.

Quinta Época, Registro: 393973, Instancia: Pleno, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte SCJN, Materia(s): Común Tesis: 17, Página: 12.

**ACTOS DERIVADOS DE ACTOS
CONSENTIDOS. IMPROCEDENCIA.**

El amparo es improcedente cuando se endereza contra actos que no son sino una consecuencia de otros que la ley reputa como consentidos.

Quinta Epoca:

Amparo en revisión 8/17. Flores Teófilo. 17 de julio de 1918. Unanimidad de once votos.

Tomo III, pág. 411. Amparo en revisión. Sánchez Gavito Indalecio. 7 de agosto de 1918. Mayoría de nueve votos.

Amparo en revisión 84/17. Ruiz vda. de Fuentes Antonia. 9 de octubre de 1918. Mayoría de ocho votos.

Tomo IV, pág. 153. Amparo en revisión. Lobo de González Herminia. 13 de enero de 1919. Mayoría de diez votos.

Tomo V, pág. 154. Amparo en revisión. López Negrete Laureano. 16 de julio de 1919. Unanimidad de once votos.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Novena Época, Registro: 187149, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XV, Abril de 2002, Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 21/2002, Página: 314.

PRECLUSIÓN. ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EXTINGUE O CONSUMA LA OPORTUNIDAD PROCESAL DE REALIZAR UN ACTO.

La preclusión es uno de los principios que rigen el proceso y se funda en el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a momentos procesales ya extinguidos y consumados, esto es, en virtud del principio de la preclusión, extinguida o consumada la oportunidad procesal para realizar un acto, éste ya no podrá ejecutarse nuevamente. Además doctrinariamente, la preclusión se define generalmente como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, que resulta normalmente, de tres situaciones: a) de no haber observado el orden u oportunidad dada por la ley para la realización de un acto; b) de haber cumplido una actividad incompatible con el ejercicio de otra; y c) de haber ejercitado ya una vez, válidamente, esa facultad (consumación propiamente dicha). Estas tres posibilidades significan que la mencionada institución no es, en verdad, única y distinta, sino más bien una circunstancia atinente a la misma estructura del juicio.

Amparo directo 4398/87. Agustín González Godínez y otra. 15 de diciembre de 1987. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Inconformidad 60/2000. Contralor General del Distrito Federal. 26 de abril de 2000. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Javier Sánchez Rosas.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Inconformidad 339/99. Fausto Rafael Pérez Rosas. 17 de mayo de 2000. Cinco votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Sánchez Rosas.

Reclamación 2/2000. Luis Ignacio Ayala Medina Mora y otra. 17 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Manuel González Díaz.

Contradicción de tesis 92/2000-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo, Tercero, Séptimo y Décimo Segundo, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 19 de septiembre de 2001. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 21/2002. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinte de marzo de dos mil dos, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Juan N. Silva Meza, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

De ahí que por tales razones, no se actualice la violación procedimental que alegan, al encontrarse consentida en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Enjuiciamiento Civil del Estado, máxime que como se indicó, el procedimiento es de orden público y no puede quedar sujeto a la voluntad de las partes ya que la sociedad está interesada en que los procedimientos judiciales se lleven a cabo con todas la etapas procesales de que se

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

componen, con arreglo al impulso que le impriman las partes.-----

AGRAVIOS 1 PRIMERO Y 2 SEGUNDO.- En los presentes agravios se quejan de la forma y términos en que el A quo resolvió la contienda planteada, al estimar procedente la acción rescisoria condenándolos al pago de los importes rentísticos exigidos en su contra, así como el pago de las diversas prestaciones reclamadas, pues sostienen que tales prestaciones resultan improcedentes, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2143 del Código Civil Estatal al haber concluido el plazo pactado en el básico de la acción sin que el arrendador se hubiere opuesto a que el inquilino continuara en posesión del inmueble materia de la litis, el arrendamiento se tornó de tiempo indeterminado, por lo que afirman, para darlo por rescindido la actora debió haber dado cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 2035 del ordenamiento legal en cita, y por consiguiente aducen, les debió haber dado el aviso a que alude dicho numeral, y al no haber acontecido así, sostienen la acción de rescisión ejercida resulta improcedente. Por otro lado sostienen la improcedencia al pago de las rentas vencidas puesto que correspondía a la parte actora acreditar que acudió al domicilio del inquilino a cobrar el precio de las rentas que reclama y que se rehusó a pagarlas, con el fin de hacer incurrir en mora a este último situación que no aconteció.-----

Tales alegaciones resultan, infundadas e inoperantes por un lado, y fundadas por otro.-----

En efecto, merecen el calificativo apuntado en primer término (infundadas) ya que contrario a lo que aluden los inconformes, en la especie, no resulta aplicable la hipótesis contenida en el artículo 2035 del Código Civil Estatal y por consiguiente no le era obligatorio al arrendador demostrar que previo al ejercicio de su acción, les otorgó el aviso al que alude los inconformes, dado que, dicho aviso únicamente resulta necesario verificarlo en los casos en que se pretenda realizar la acción de terminación, mas no así cuando se ejerce la rescisión fundada en la falta de pago de rentas, en tanto que, la terminación voluntaria del arrendamiento y su rescisión son acciones diferentes.-----

Se opina de esa manera, en virtud de que al haber operado la tácita reconducción respecto al contrato de uso temporal propalado entre las partes y con ello convertirse en un arrendamiento de plazo indefinido, tal circunstancia no impide al arrendador exigir la rescisión por falta de pago de rentas, sin que previamente otorgue el aviso correspondiente al inquilino en términos de lo dispuesto por el artículo 2035 del Código Civil Estatal, ya que dicha disposición, se actualiza cuando se pretende poner fin al término indefinido del contrato y dotarlo de plazo cierto, empero, no resulta aplicable cuando como en la especie ocurre, en los supuestos en los que el arrendador ejercite la acción rescisoria por falta de pago de rentas, esto es, por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el inquilino en el pacto de locación respectivo, y por ende, no se pretenda la terminación voluntaria de ese convenio.-----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Por consiguiente, al ser acciones totalmente diferentes, la de conclusión del contrato y la de rescisión del mismo, si se intenta la última por el arrendador, ya no tendrá aplicación lo concerniente a dicha terminación del arrendamiento para definir su duración; dicho de otro modo, el aviso a que alude el artículo 2035 del Código Civil Estatal, opera cuando el arrendador pretende definir de manera voluntaria el plazo de terminación del contrato, y no aplica en los casos en los que se pretende obtener la rescisión del contrato fundándose en el incumplimiento del inquilino por faltar al pago oportuno de los importes rentísticos a que se obligó, supuesto en el cual, no resulta necesario el aviso aludido.-----

En apoyo a lo anterior se invoca la tesis de rubro y texto siguientes:-----

Época: Novena Época, Registro: 190344
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,
Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario
Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo
XIII, Febrero de 2001 Materia(s): Civil, Tesis:
II.2o.C.248 C, Página: 1734:

**ARRENDAMIENTO. LA TERMINACIÓN
VOLUNTARIA DE DICHO CONVENIO Y SU
RESCISIÓN SON ACCIONES DIFERENTES.-**

De acuerdo con lo que estatuye el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de México, existen diversos supuestos siempre que alguna de las partes no desee continuar con la relación contractual de arrendamiento cuando se haya convertido en de plazo indefinido; así, el arrendador que desee dar por terminado tal convenio deberá dar el aviso respectivo al arrendatario con seis meses de

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

anticipación, si la finca es urbana. No obstante, la disposición de que se trata no será aplicable cuando el propio contrato se convierta en de tiempo indefinido pero a la vez se ejercite una acción rescisoria por falta de pago de rentas, o sea, por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el pacto de locación respectivo, y por ende, no se trate propiamente de la terminación voluntaria de ese convenio. De consiguiente, al ser acciones totalmente diferentes, la de conclusión de contrato y la de rescisión del mismo, si se intenta la última por la arrendadora ya no tendrá aplicación lo concerniente a dicha terminación del arrendamiento para indefinir su duración.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

Amparo directo 288/2000. Samuel García Torrescano. 22 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

De ahí lo infundado de los agravios expuestos sobre el particular.-----

Por otro lado, se anticipa, como bien lo alega el inconforme, el A quo actuó incorrectamente al declarar procedente la acción rescisoria incoada, puesto que al no haber demostrado la parte actora la previa interpelación realizada en el domicilio de arrendatario, es inconcuso que éste no se constituyó en mora, y con ello no se justificó el elemento de la acción rescisoria indispensable para el acogimiento de la misma, como quedará de relieve posteriormente.-----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Ello, **en virtud de que tal circunstancia (interpelación previa al ejercicio de la acción) impacta única y exclusivamente a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento**, mas no así a la diversa del pago de rentas, según se explica.-----

Si bien, la parte actora reclamó el pago de rentas insolutas en los términos de su escrito inicial de demanda, no menos cierto resulta que en complemento de lo antes dicho, **exigió la rescisión del contrato de arrendamiento basal por impago de las rentas generadas y no cubiertas**, y de ello se sigue que el promovente invocó dos acciones distintas entre sí pero vinculadas a un mismo origen, la primera, **relativa al pago de los importes rentísticos**; y la segunda, **a la rescisión contractual por impago de rentas**, lo cual es acorde con lo que sobre el particular ha establecido el más Alto Tribunal del País en jurisprudencia definida que consiste en precisar que la rescisión del contrato de arrendamiento y el reclamo de las rentas insolutas, son acciones independientes que pueden plantearse en una misma demanda, ya que ambas descansan en supuestos divergentes que permiten invocarlas simultáneamente.-----

Lo anterior, puesto que mientras la acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral y se basa en el incumplimiento de la obligación de una de las partes, lo que da derecho a la otra a exigir la resolución del pacto, siendo necesario justificar tanto la celebración del vínculo contractual como la exigibilidad de las obligaciones

en que se sustenta aquella; por otro lado, la acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que cumpla el pago de las mensualidades vencidas, como una contraprestación natural del uso y disfrute de la localidad arrendada; en cuyo supuesto, el derecho del arrendador a cobrar los importes rentísticos y la correlativa obligación del inquilino de cubrirlas, deriva de que este último se encuentre en posesión del bien arrendado y que aquellas (rentas) se encuentren vencidas e insolutas, como se destaca de la siguiente jurisprudencia firme:-----

“Novena Época Registro: 176593 Instancia:
Primera Sala Jurisprudencia Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta XXII, Diciembre de 2005 Materia(s):
Civil Tesis: 1a./J. 146/2005
Página: 63

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

Contradicción de tesis 46/2005-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo y Décimo Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 24 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.

Tesis de jurisprudencia 146/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiséis de octubre de dos mil cinco.”-----

Adicionalmente, debe tomarse en cuenta que cuando como en el caso curre, se ejerce la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de

rentas, el acreditamiento de la mora es un elemento de la acción que debe ser justificado por el actor, **circunstancia que se anticipa, no se encuentra satisfecha en la especie, lo que acarrea la improcedencia de dicha acción rescisoria** como más adelante se explicará, al dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo que nos ocupa.-----

En cambio en lo relativo a la acción de pago de rentas, el sólo transcurso del tiempo es suficiente para su condena, en cuyo caso, adverso a lo que alegan los inconformes en su pliego de agravios bastó, como al efecto lo realizó el natural, la afirmación del arrendador de que el inquilino incumplió con su deber de saldar las rentas oportunamente para que recayera por cuenta del deudor la carga de la prueba para demostrar que se encontraba al corriente de las mismas, en la inteligencia de que el requerimiento respectivo que detona su exigibilidad (pago de rentas), se verificó por medio del emplazamiento, en términos por la fracción IV del artículo 270 del Enjuiciamiento Civil del Estado, y de esa manera se actualizara la mora de los deudores en tal sentido, como se establece en la siguiente jurisprudencia.-----

“Novena Época.- Registro: 173953.-
Instancia: Primera Sala.- Jurisprudencia.-
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta.- XXIV, Noviembre de 2006.-
Materia(s): Civil.- Tesis: 1a./J. 66/2006.-
Página: 102

**ARRENDAMIENTO. PARA SU
PROCEDENCIA, LA ACCIÓN DE PAGO DE
LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE**

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

**QUE SE ACREDITE QUE EL
ARRENDATARIO SE CONSTITUYÓ EN
MORA.**

La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

Contradicción de tesis 77/2006-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 30 de agosto de 2006. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 66/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinte de septiembre de dos mil seis.”-----

De esta forma, contrario a lo que señalan los inconformes, no resulta contrario a derecho el que el A quo los condene al pago de las rentas a que quedaron vinculados a saldar en favor del actor, en términos del fallo impugnado, en la forma y términos que alegan en su pliego de agravios, **ello, se reitera, vinculado a la acción de pago de rentas.**-----

RESPECTO A LA ACCIÓN DE RESCISIÓN.---

En tanto que con relación a la acción rescisoria incoada, la parte inconforme refiere que resulta ilegal la resolución reclamada, en razón a que, para la procedencia de la acción y con el fin de constituir la mora, resultaba indispensable la interpelación de pago argumento que resulta fundado.-----

EN CUANTO AL CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO.-----

En atención a la causa de pedir, les asiste la razón a los inconformes con respecto a ello, pues el requerimiento por el pago de las rentas, en la especie, como se verá, **constituye un elemento de la acción rescisoria que no fue demostrado.** -----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

En efecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitió la jurisprudencia de texto y rubro siguientes:-----

Época: Novena Época Registro: 168214 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 106/2008 Página: 45

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

Si bien es cierto que la mora es la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, conforme al artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; de manera que si en este último supuesto el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. En ese sentido, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues en términos del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición. Esto es, el pago se halla supeditado al cumplimiento del deber de cobro, de manera que si, por un lado, el arrendatario incurre en mora hasta que el arrendador le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial.

Contradicción de tesis 111/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 1o. de octubre de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis de jurisprudencia 106/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de octubre de dos mil ocho.

De la jurisprudencia transcrita se advierte que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador, quien debe acreditar el cumplimiento de esta condición.-----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

A su vez, los artículos 1597, 1598 y 2007 del Código Civil del Estado de Jalisco, dicen:-----

"Artículo 1597. 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 la circunstancia, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos".

"Artículo 1598. Si el pago consiste en la traslación de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre".

Artículo 2007. La renta será pagada en el lugar convenido o a falta de convenio, en el lugar en que le sea entregado el bien al arrendatario. La renta deberá pagarse en el tiempo convenido, y a falta de éste por meses vencidos, en tratándose de inmuebles y por quincena vencida, en caso de muebles o intangibles".

Los preceptos legales transcritos, interpretados sistemáticamente, ponen de manifiesto que la regla general es que el pago de las rentas se lleve a cabo en el lugar convenido; pero que cuando no haya convenio, el pago será donde le sea entregado el bien al arrendatario.-----

Resulta aplicable, en lo conducente, la siguiente jurisprudencia de rubro y texto:-----

Época: Novena Época Registro: 196969 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta Tomo VII, Enero de 1998
Materia(s): Civil Tesis: I.8o.C. J/4 Página: 1021

PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO.

La procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que 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. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreedor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 23/93. María Isabel Barrón Pájaro. 22 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno.

Amparo directo 269/96. Eduardo Coca Reynoso y otra. 9 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Amparo directo 529/96. Gloria Trejo de Castillo. 5 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 902/96. Gonzalo de Velasco Valencia. 24 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretaria: Luz Delfina Abitia Gutiérrez.

Amparo directo 946/97. Marco Antonio Trejo Trejo. 31 de octubre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

En el supuesto en comento, debe exigirse, como un elemento más, el requerimiento que haga el acreedor al deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el lugar en que se debía cubrir el pago, es

obvio que el deudor se encuentra en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación.-----

De tal manera que si el acreedor no prueba haber acudido a la finca del deudor a requerirle el pago, y menos acredita que éste se hubiera negado a cubrir la renta, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción; por tanto, sólo será procedente la reclamación del actor si realizó el requerimiento correspondiente.-----

Lo anterior es así, pues cuando el incumplimiento de la obligación se funda en la falta de pago, se debe analizar, si el deudor tenía la posibilidad de cumplir; por ello, cuando no se indicó el lugar para hacerlo es requisito de procedibilidad el requerimiento que haga el acreedor al deudor, en el domicilio de éste.-----

Además, si la acción se funda precisamente en la falta de pago; el juzgador debe analizar de oficio, si en el contrato basal existió o no pacto expreso de las partes en cuanto al lugar del cumplimiento de dicha obligación, y no basta que estén señalados en el contrato los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para los efectos de su cumplimiento, porque dicho lugar debe pactarse de modo expreso.-----

En caso de no haber pacto expreso, opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor; lo que arroja para el acreedor la carga de probar

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

que previo a la presentación de la demanda, requirió al deudor para demostrar la exigibilidad de la obligación y que la acción rescisoria sea procedente.-----

Como sustento de las anteriores consideraciones, es aplicable por analogía, la siguiente tesis de rubro y texto siguiente:-----

Época: Décima Época Registro: 159812 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 17, Abril de 2015, Tomo II Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.690 C (9a.) Página: 1832

RESCISIÓN DE CONTRATO. LA MORA ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN Y PARA PROBARLA DEBE EXISTIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR, SALVO PACTO EXPRESO EN CONTRARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2082 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

El precepto citado establece una regla general consistente en que el pago de una obligación debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convengan otra cosa o lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Cuando no se pactó lugar de pago en el contrato de compraventa respectivo ni lo contrario derive de la naturaleza de la obligación o de la ley, para que el deudor se constituya en mora debe ser requerido en su domicilio por el acreedor porque es una condición, requisito o elemento de la procedencia de la acción rescisoria. En ese contexto, para acreditar que el deudor incurrió en mora, de oficio la autoridad debe analizar los elementos de la acción rescisoria y deberá tomar en cuenta si existió o no pacto expreso de las partes en cuanto al lugar de pago

de la obligación y que no basta que estén señalados en el contrato de mérito los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para los efectos del cumplimiento del mismo porque el lugar de pago de las obligaciones debe pactarse de modo expreso. En caso de no haber pacto expreso opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor, lo que arroja para el acreedor la carga de probar que previo a la presentación de la demanda requirió el pago al deudor para demostrar la mora y que la acción rescisoria sea procedente. Tratándose del cumplimiento a una ejecutoria de amparo, el órgano de alzada debe pronunciarse al respecto y resolver con plenitud de jurisdicción la controversia planteada por no existir reenvío a la apelación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 796/2007. María de los Ángeles Hernández Rosas y otros. 3 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Nota: Por instrucciones del Tribunal Colegiado de Circuito, la tesis difundida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, agosto de 2008, página 1190, se publica nuevamente con la aclaración realizada en su texto, para dar cumplimiento a lo ordenado por la Primera Sala en la sentencia que recayó a la contradicción de tesis 22/2014, en el sentido de que aquél fuera ajustado en congruencia con el criterio judicial sostenido en el amparo directo 796/2007, señalado como su precedente.

Esta tesis se republicó el viernes 17 de abril de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

En la inteligencia de que en ese supuesto, el emplazamiento realizado al deudor, no es idóneo para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición.-----

Luego, de los contratos de arrendamiento exhibidos por la actora a su libelo actio y que prueban plenamente en su contra en todos sus términos, al tenor de lo dispuesto por el artículo 406 del Enjuiciamiento Civil del Estado, no se advierte que se haya señalado el domicilio del arrendador como el lugar donde se realizaría el pago, sino que únicamente se estableció como parte de las declaraciones del contrato, cuál era ese domicilio, pero no se fijó expresamente el mismo como lugar para cumplir con la obligación de pago.-----

Por lo anterior, se tiene que en el caso, resulta incorrecto que el A quo se hubiese declarado procedente la acción intentada por la parte actora en la que reclamó la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con los demandados, puesto que era menester que existiera requerimiento previo por el pago de rentas, sin que en la especie así haya ocurrido, lo anterior en estricto cumplimiento a la ejecutoria de amparo que nos ocupa.-----

Siguiendo con el cumplimiento, se tiene que la diversa acción de pago de rentas, sí resulta procedente puesto que del enlace armónico de las pruebas ofertadas y desahogadas en el sumario, y de la confrontación de todas ellas, a la luz de lo dispuesto por el artículo 418 de la Ley Adjetiva Civil, particularmente del contenido del contrato de arrendamiento suscrito por * * * * * como arrendador, * * * * * como arrendatario y * * * * * como fiadora respecto de del local comercial materia de esta litis, se aprecia la existencia del vínculo contractual que une a las partes con el plazo de vigencia que ahí se establece, motivo por el cual, se pone en evidente claridad que la parte actora logró justificar la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, dado que como acertadamente lo estimó el natural, la conducta procesal de la parte reo, puso en evidencia el reconocimiento de su parte de encontrarse rentado a su favor el inmueble materia de la litis, de lo que **subyace la procedencia del reclamo de pago de rentas, habida cuenta que la parte demandada no demostró dentro del procedimiento que en efecto se encuentre al corriente en el pago de las que se le exigen,** carga procesal que le corresponde al tenor de lo dispuesto en el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del estado de Jalisco en relación a los ordinales 1365, 2005 fracción I, 2009 del Código Civil del Estado de Jalisco.-----

Motivo por el cual, este Órgano Colegiado, en función a la prerrogativa conferida en el Artículo 87 del

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Código de Procedimientos Civiles del Estado y adverso a lo alegado por la parte, considera que como bien lo estimó el natural, en el caso, resulta procedente la acción de pago de rentas.-----

Es así, pues al quedar justificada la relación contractual que vincula a las partes, ello al demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento, ese pacto en sí mismo, es la prueba de la existencia de la obligación a cargo del inquilino de pagar las rentas, pues ésta es la prueba fundamental de exigir las y, una vez que el actor demuestre la existencia del vínculo contractual y afirme la falta de pago de las pensiones insolutas, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos, justificándose así la legitimación activa del arrendador para accionar en base a ese pacto así como la legitimación pasiva del reo para responder de los reclamos sustentados en él, tiene aplicación al respecto la siguiente jurisprudencia firme:-----

“No. Registro: 222,192 Jurisprudencia
Materia(s): Civil Octava Época Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:
Semanao Judicial de la Federación Tomo:
VIII, Julio de 1991 Tesis: VI.2o. J/135 Página:
92.

**ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE
LAS RENTAS.**

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la

obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 43, julio de 1991, página 95.”-----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Luego, como ocurre en la especie, cuando el arrendador demanda la falta de pago de las rentas convenidas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo al arrendador, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago, aspecto que no ocurrió en el caso concreto de ahí que proceda desestimar los argumentos que tienden a discutir lo contrario.-----

Por todo ello, no les asiste la razón a los apelantes cuando señalan que en el caso, resultó incorrecta la estimación del natural de declarar procedente la acción ejercida de pago de rentas y condenarlos a saldar el importe de las prestaciones rentísticas reclamadas, lo anterior, por constituir tales reclamos prestaciones que se encontraban en juego en la contienda y de las cuales la parte reo no demostró encontrarse al corriente de ellas, ya que sobre el particular el Juzgador consideró que quedó debidamente acreditada la relación contractual, con el contrato de arrendamiento exhibido, en armonía con la confesión de la parte reo en tal sentido.-----

En cambio, siguiendo con el cumplimiento a la ejecutoría de Amparo que nos ocupa, asiste la razón a los inconformes cuando se quejan de la temporalidad con que se les condenó a pagar los intereses moratorios pactados en términos del contrato fundatorio de la acción, dado que se estima, el A quo debió haber hecho lo propio, a partir de la fecha en que se verificó el emplazamiento al arrendatario.-----

Lo anterior, pues para efectos de determinar el pago del interés moratorio, es necesario determinar a partir de qué momento se constituyó en mora el inquilino aquí recurrente, lo cual ocurrió a partir de que fue emplazado al juicio natural —17 diecisiete de febrero de 2017 dos mil diecisiete—, tal como se aprecia a foja 19 diecinueve del sumario natural, toda vez que, como se vio, no se fijó domicilio para cumplir con la obligación, y por ende, dicho emplazamiento fue el que sirvió de interpelación para tales efectos.-----

Lo anterior, conforme a la última parte de la jurisprudencia 1a./J. 66/2006,19 antes reproducida, en donde la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció que el requerimiento por el pago de rentas vencidas puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio.-----

De ahí que resulte ilegal que el Juez de los autos, hubiere considerado que la parte demandada se constituyó en mora a partir de Diciembre de 2015 dos mil

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

quince, esto es, desde el vencimiento de la primera obligación rentística que se le imputa, porque si no existía domicilio dónde cumplir con la misma, entonces no podía constituirse en mora, sino hasta que se le emplazó a juicio, así como las subsecuentes en cuyo caso, debió decretar la condena al pago de los intereses moratorios, para que se generaran a partir de la fecha en que se emplazó a juicio al inquilino, determinación que deberá verse reflejada en la parte propositiva del fallo impugnado, **en estricto cumplimiento a la ejecutoria que nos ocupa**.-----

HASTA AQUÍ EL CUMPLIMIENTO DE LA MISMA.-----

De esta forma, quedan contestados los agravios propuestos por los apelantes en especial, por cuanto al tema del pago de rentas, pues a través de los mismos no lograron demostrar encontrarse al corriente del pago de las pensiones, evento que se hace extensivo al cobro de los servicios de gas, luz y agua potable, en la forma y términos en que el A quo dimensionó dicha condena y que este Órgano Colegiado avala al considerarla objetivamente correcta.-----

AGRAVIO 3 TERCERO. El presente agravio gira en torno a controvertir la condena impuesta a su cargo por el juzgador, consistente en el pago de intereses moratorios a razón del 10% diez por ciento mensual generados a partir desde que incurrió en mora y hasta la liquidación del adeudo, en la medida que, sostienen, el

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

juzgador soslaya que el porcentaje exigido (10% diez por ciento mensual) contraviene lo dispuesto por el artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos que dispone que la usura es una forma de explotación humana que debe ser prohibida por la ley, por ende, afirma, nos encontramos ante un evidente caso de usura por tratarse de intereses desproporcionados y excesivos al ser más altos que el interés legal, y por ende afectan su integridad patrimonial.-----

Argumentos que se estiman infundados para los fines pretendidos, en razón de lo siguiente:-----

En principio, debe precisarse que si bien, todo juzgador tiene la obligación de proteger el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos .-----

Sin embargo, aún con lo antedicho, a criterio de quienes hoy resolvemos y atendiendo la causa de pedir plasmada en su glosa argumentativa condensada en el tercero de los agravios que plantean, estimamos que no les asiste la razón, cuando se duelen de la presunta condena de usura obsequiada por el juez natural con relación a los intereses moratorios pactados en el fundatorio de la acción, dado que, los réditos condenados **no pueden considerarse usuarios, en tanto que la causación de los mismos no rebasa el importe de la suerte principal que les da origen**

TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.

y en esa medida, claro resulta que no se surte la actualización de la usura alegada, habida cuenta que la cláusula SEGUNDA que fija el 10% diez por ciento mensual de interés moratorio ante el retraso en el incumplimiento de la obligación principal del arrendatario que es la de pagar la renta mensual de \$* * * * * , * * * * * (* * * * *) , * * * * * / * * * * *) ,
tiene su base en la libre contratación de las partes cuyo único límite es el orden público lo cual es una cuestión que se equipara a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de los daños y perjuicios que puedan causarse por el incumplimiento de la obligación pactada, lo cual no está expresamente prohibido por nuestra legislación, porque en términos del artículo 1313 del Código Civil para el estado de Jalisco, no excede al monto de la obligación principal.---

En la medida que, la obligación de pago de renta no tiene la misma naturaleza que el mutuo o préstamo de dinero u otorgamiento de crédito en el que el fruto del dinero es el rédito en términos de los artículos 1974, 1975, 1976 del mismo Código, por lo que a diferencia del arrendamiento, la obligación es pagar la renta en dinero.-----

De esta forma, debe partirse de la base que, 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 efecto, el artículo 1313 del Código Civil para el Estado de Jalisco dispone que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía 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. Luego, no aparece que esa cláusula sea desproporcional frente a la obligación principal y por consiguiente constituya usura. -----

Se afirma lo anterior, porque lo que se podría considerar como intereses excesivos no emanan propiamente de un préstamo sino de un interés moratorio que es meramente sancionador y tiene un límite que es el no poder rebasar la cuantía de la suerte principal.-----

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.-----

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Es verdad que como bien lo plantea la inconforme, 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

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

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.----

En ese orden de ideas, en relación al pago de una renta y su incumplimiento por el arrendatario debe tomarse en cuenta el monto de la suerte principal.-----

Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal, y en el caso, se tiene que el reclamo relativo al pago de los intereses moratorios condenados relativos al 10% diez por ciento mensual sobre el importe rentístico

El texto reproducido evidencia sin rango de duda que el monto de los intereses convenidos tiene una finalidad distinta a la señalada por la parte inconforme, pues tiende a desincentivar el incumplimiento a su cargo para el caso de que no cubra el importe mensual rentístico a más tardar en la fecha y plazos indicados y no una explotación del modo que indica en su contra traducida en la usura.-----

Es aplicable la tesis I.3o.C.1004 C (9a.) publicada en la página 4301, Tomo 5, Libro IV, enero de 2012 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época de rubro y texto siguientes:-----

“CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A través de la cláusula penal se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes, pues se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prever el monto del daño y perjuicio ocasionado por el incumplimiento. El arrendador pretende inhibir la conducta del arrendatario para el caso de que éste continúe ocupando el inmueble, no obstante la terminación del contrato, fijando un aumento del cien por ciento de la última renta mensual vigente que se pactó en el contrato. En esta perspectiva la referida cláusula debe analizarse en términos del artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal que establece que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal.”

En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

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.-----

Conclusión que cabe apuntar, se encuentra en la misma línea interpretativa que sobre el tema ha expresado el más Alto Tribunal del País, quien sobre el tópico ha establecido que aún cuando el Título Sexto del libro Quinto del Código Civil para el Estado de Jalisco, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, lo cierto es que conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado.-----

En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas, procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, tanto más si como en la especie ocurre, existe pacto expreso que así lo evidencia, ya que la finalidad de la pena convencional en los casos como el que nos ocupa cumple una función sancionatoria por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación en forma diversa a la pactada, aunado a que, no existe reclamo de una pena convencional adicional a los réditos moratorios.-----

Lo anterior, deriva de la jurisprudencia 1a./J. 76/2006 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 289, Tomo XXV, enero de 2007 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro y texto siguientes:-----

“PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.

Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos.”

Máxime que, se reitera, existe pacto expreso que así lo permite, lo cual es acorde al parámetro

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

jurisprudencialmente establecido y constitucionalmente válido, puesto que el más Alto Tribunal del País, ha estimado que dicho concepto procede aún cuando no haya pacto expreso de ello, como se constata de la siguiente jurisprudencia:-----

Novena Época Registro: 167574 Instancia:
Primera Sala Jurisprudencia Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta XXIX, Abril de 2009 Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 14/2009 Página: 82

**ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA
CONDENA A CUBRIR INTERESES
MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO
DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS
(LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Contradicción de tesis 58/2008-PS. Entre los criterios sustentados por el Tercer y Décimo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de enero de 2009. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

Tesis de jurisprudencia 14/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de enero de dos mil nueve.

Con mayor razón, cuando ese tópico (intereses moratorios) fue expresamente pactado por las partes en el contrato fundatorio de la acción, lo que hace procedente la condena de ellos a cargo de la demandada en los términos señalados, sustenta lo anterior la siguiente jurisprudencia:---

Novena Época Registro: 184974 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Febrero de 2003 Materia(s): Civil Tesis: VI.3o.C. J/49 Página: 790

ARRENDAMIENTO. CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS POR LA EXTEMPORANEIDAD EN EL PAGO DE LAS RENTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 2007, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone: "La

indemnización es compensatoria o moratoria de acuerdo con las siguientes disposiciones: ... II. La indemnización moratoria comprende los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación."; y en los términos del artículo 2009 del mismo ordenamiento: "Para que proceda la indemnización moratoria es necesario que el deudor después de haber incurrido en mora, cumpla la obligación o pague al acreedor la indemnización compensatoria.". Es decir, como anota Braudy Lactinerie et Barde (citado por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, página 99, Porrúa, México, 1960) "A la indemnización que se debe al acreedor, en razón del simple retardo en la ejecución se le llama indemnización moratoria porque es debida por la demora. Es la evaluación en dinero del interés que el acreedor tenía en que la obligación fuese ejecutada en la época en que debía serlo.". De esta suerte, para que se justifique la condena a cubrir intereses moratorios, por la falta de pago de las pensiones rentísticas, no es necesaria la prueba directa de la causación de los daños y perjuicios, pues el solo hecho de la mora determina la causación de estos últimos, dado que es obvio que el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado durante el tiempo de la mora. Por esta razón, el artículo 2015 del ordenamiento en consulta establece que: "Cuando en un contrato no se hubiere fijado algún interés, si por sentencia debiera pagarse alguno, su tasa será el dieciocho por ciento anual."; tasa esta que a falta de convenio expreso, es a la que debe condenarse por concepto de intereses moratorios.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo directo 325/91. Ricardo Orea Martínez. 12 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 67/2000. Josefina Cisneros García. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 510/2001. José Alberto Vasconcelos Garza. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 183/2002. Álvaro Soria López. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 461/2002. Roberto Becerra Campos. 25 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Por tales razones, como se anticipó, el monto de los intereses generados con motivo del incumplimiento al pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal y además como cuando en el caso concreto acontecen, fueron incorporados en la relación contractual que une a las partes con el fin de desincentivar el incumplimiento del inquilino en el puntual pago de sus deberes obligacionales relativos a saldar los importes rentísticos que se generaron por la ocupación que disfrutó del inmueble materia de la litis, y en esa medida, no existe trasgresión en su perjuicio del derecho humano que alega y mucho menos se acredita la explotación del hombre por el

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

hombre traducida en la usura que proscribe el derecho internacional según lo prevé el artículo 21 apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en cuyo caso, no existen bases sólidas que impulsen a este Órgano Colegiado para reducir el interés convenido y catalogarlo como usurario como en forma inexacta lo alega la parte inconforme.-----

Fortalece lo antedicho la tesis de jurisprudencia que este Órgano Colegiado comparte y hace suya de rubro y texto siguientes:-----

Época: Décima Época Registro: 2008822 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 17, Abril de 2015, Tomo II Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: I.3o.C.170 C (10a.) Página: 1666

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

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

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

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

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.

Robustece el anterior criterio, lo sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria emitida en el amparo directo en revisión 93/2016; que se invoca como hecho notorio y que, en lo que interesa sostiene:-----

(.....) 25. **SÉPTIMO.- Estudio.** Las líneas refutatorias de los agravios expresados por el recurrente son las siguientes: i) la prohibición de los intereses usurarios quedó vinculado a los generados por razón del préstamo; y ii) los intereses moratorios en materia de arrendamiento tienen la finalidad para compensar los daños y perjuicios al arrendador, por el impago de la renta y en la indisposición del bien arrendado.

26. Las dos líneas argumentativas han sido objeto de pronunciamiento jurisprudencial por parte de esta Suprema Corte, cuya armonización dará solución al problema relativo a establecer si procede o no examinar si los réditos moratorios de un contrato de arrendamiento pueden resultar usureros o no.

27. Al respecto, esta Primera Sala, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, con relación al concepto de usura, sostuvo lo siguiente:

“III.- INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 21, APARTADO 3, DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos, en el artículo 21 dispone:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.

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

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

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

Resulta relevante para el caso el apartado tercero, pues por un lado, alude a la usura como una

forma de explotación del hombre por el hombre; y por otro lado, impone el deber de que la ley prohíba tales conductas.

En relación con el primer dato, se estima importante traer en cita el sentido conducente que tienen los términos ‘usura’ y ‘explotación’, para lo cual se acude al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que en relación con los vocablos ‘usura’, ‘explotación’ y ‘explotar’ dice:

“usura.

(Del lat. usūra).

1. f. Interés que se lleva por el dinero o el género en el contrato de mutuo o préstamo.

2. f. Este mismo contrato.

3. f. Interés excesivo en un préstamo.

4. f. Ganancia, fruto, utilidad o aumento que se saca de algo, especialmente cuando es excesivo.”

“explotación.

1. f. Acción y efecto de explotar¹.

2. f. Conjunto de elementos dedicados a una industria o granjería. La compañía ha instalado una magnífica explotación.”

“explotar¹.

(Del fr. exploiter, sacar provecho [de algo]).

1. tr. Extraer de las minas la riqueza que contienen.

2. tr. Sacar utilidad de un negocio o industria en provecho propio.

3. tr. Utilizar en provecho propio, por lo general de un modo abusivo, las cualidades o sentimientos de una persona, de un suceso o de una circunstancia cualquiera.”

Tales significados permiten afirmar 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.

En consecuencia, la nota distintiva de la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, es decir, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad previsto en la

Convención Americana sobre Derechos Humanos, consiste en que ocurra que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.

(...)

Por lo tanto, resulta que el imperativo constitucional de fuente internacional derivado de la Convención Americana de Derechos Humanos, relativo a que la ley debe prohibir la usura, consiste en que la ley no debe permitir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, o sea, que la ley no debe permitir que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Deber que también recae en todas las autoridades del país.

28. De lo transcrito se advierte que jurisprudencialmente ha quedado establecido que la prohibición de la usura tiene su causa en los intereses excesivos o desproporcionados derivados del préstamo.

29. Por otra parte, en la ejecutoria de catorce de enero de dos mil nueve, derivada de la contradicción de tesis 58/2008, esta Corte reconoció que en el arrendamiento, las partes pueden pactar una tasa de interés para el caso de mora, que constituye una indemnización en favor del arrendador, para resarcirle de los daños y perjuicios propiciados por el arrendatario, cuyos daños se traducen en las rentas adeudadas y el perjuicio, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que se ha omitido el pago, los cuales quedan implicados

en la compensación a título de intereses moratorios.

30. Lo anterior se encuentra sustentado en la jurisprudencia del epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). *Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado”.*

31. Como puede advertirse, esta Primera Sala ya determinó dos premisas

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

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

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

33. En el caso, el tribunal colegiado al aplicar las jurisprudencias 46/2014 y 47/2014 derivadas de la contradicción de tesis 350/2013, emprendió el estudio de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento, para determinar si resultaban notoriamente excesivos; sin embargo, desatendió la naturaleza o fuente jurídica de los réditos por mora, derivados de una relación arrendaticia, conforme a la jurisprudencia 14/2009.

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

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

36. Así las cosas, el criterio del tribunal colegiado sustentado en contraposición a los principios que rigen las jurisprudencias invocadas, evidencia la incorrección de la decisión adoptada, mediante el cual procedió a calificar de usuraria la tasa de interés moratoria y, en consecuencia, a reducirla prudencialmente.

37. Similar criterio sostuvo esta Primera Sala en la sesión de veintiocho de mayo de dos mil dieciséis, al resolver por mayoría de votos el amparo directo en revisión 5561/2015, bajo la ponencia del Ministro Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, en el que se sostuvo que la usura no puede alegarse con relación a las contraprestaciones de un contrato de arrendamiento, sino exclusivamente derivados de la estipulación de intereses de préstamos.

38. En tales condiciones, en la materia de la revisión, debe revocarse la sentencia recurrida, para el efecto de que el tribunal colegiado: i) reitere los temas ajenos a los

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

intereses moratorios; y ii) conforme a sus atribuciones se pronuncie nuevamente sobre los conceptos de violación relacionados con los réditos moratorios, sin calificarlos de usurarios.

Cobrando aplicación la tesis aislada 3o.2 K (10a.) sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, que a la letra dice: -----

“HECHOS NOTORIOS. PUEDEN INVOCARSE COMO TALES, LOS AUTOS O RESOLUCIONES CAPTURADOS EN EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES (SISE), AL SER INFORMACIÓN FIDEDIGNA Y AUTÉNTICA.

De acuerdo con la doctrina, cabe considerar notorios a aquellos hechos cuyo conocimiento forma parte de la cultura normal o general propia de un determinado círculo social en el tiempo en que se produce la decisión, excluyendo de éstos las características de universalidad, conocimientos absoluto y efectivo, así como la permanencia del hecho, pues no se requiere que éste sea objeto de un conocimiento multitudinario; resulta suficiente el conocimiento relativo, es decir, la posibilidad de verificar la existencia del hecho de que se trate mediante el auxilio de una simple información; es innecesaria la observación directa por todos los individuos pertenecientes al grupo social, y no obsta a la notoriedad de un hecho la circunstancia de haber acontecido con anterioridad, por considerarse que éste sea, al momento de desarrollarse el proceso, respectivamente. Por su parte, tratándose de los tribunales, los hechos notorios se definen como aquellos que el órgano judicial conoce institucionalmente con motivo de su propia actividad profesional; situación esta última que coincide con lo asentado en la ejecutoria de la contradicción de tesis 4/2007-PL, de la que derivó la jurisprudencia 2a./J. 103/2007, de la Segunda

Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 285, de rubro: "HECHO NOTORIO. PARA QUE SE INVOQUE COMO TAL LA EJECUTORIA DICTADA CON ANTERIORIDAD POR EL PROPIO ÓRGANO JURISDICCIONAL, NO ES NECESARIO QUE LAS CONSTANCIAS RELATIVAS DEBAN CERTIFICARSE.", que determinó que un hecho notorio para un tribunal, es aquel del que conozca por razón de su propia actividad jurisdiccional y en la cual se dejó abierta la posibilidad de que un juzgador podía invocar como hecho notorio una ejecutoria recaída a un anterior juicio de amparo relacionado, pero del índice de un diverso órgano judicial, si se cuenta con la certificación previa de las constancias relativas, lo que permitiría sustentar una causa de improcedencia en la existencia de aquél. Ahora bien, en los Acuerdos Generales 28/2001 y 29/2007, emitidos por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, se estableció la instauración del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), como programa automatizado de captura y reporte de datos estadísticos sobre el movimiento de los asuntos del conocimiento de los órganos jurisdiccionales y se indicó la obligatoriedad de utilizar el módulo "Sentencias" del referido sistema para la captura y consulta de las sentencias que dicten los Tribunales de Circuito y los Juzgados de Distrito, respectivamente, y señala con precisión que la captura se realizaría el mismo día de su publicación, y sería supervisada y certificada por el secretario que al efecto designaran los titulares; por tanto, se concluye que la captura obligatoria y consulta de la información que los tribunales federales realizan a dicho sistema electrónico, si bien no sustituye a las constancias que integran los expedientes en que éstas se dictan, lo cierto es que genera el conocimiento fidedigno y auténtico de que la información obtenida, ya sea que se trate de autos o sentencias, coincide fielmente con la agregada físicamente al expediente; de ahí que la información almacenada en dicha herramienta pueda ser utilizada en la resolución de asuntos

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

relacionados pertenecientes a órganos jurisdiccionales distintos, contribuyendo así al principio de economía procesal que debe regir en el proceso, a fin de lograr el menor desgaste posible de la actividad judicial y, como consecuencia, evitar el dictado de sentencias contradictorias, máxime que la información objeto de consulta en el referido sistema reúne, precisamente, las características propias de los hechos notorios en general, pues ésta es del conocimiento de las partes intervinientes en el juicio; es posible su verificación a través de la consulta en dicho sistema automatizado; para su validez es innecesaria la observación o participación directa de todos los intervinientes; y su captura aconteció en el momento en que se produjo la decisión. Nota: Los Acuerdos Generales del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal 28/2001, que establece la obligatoriedad del uso del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes; y, 29/2007, que determina el uso obligatorio del módulo de captura del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes, relativo a las sentencias dictadas en los Tribunales de Circuito y Juzgados de Distrito citados, aparecen publicados en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, mayo de 2001, página 1303; y, Tomo XXVI, septiembre de 2007, página 2831, respectivamente.”

De ahí lo inoperante e infundado del agravio
expuesto.-----

EN CUANTO A LAS COSTAS.-----

Finalmente, este Órgano Colegiado considera que por lo que al tema de costas se refiere, deberá absolverse de ese reclamo a la parte demandada aquí

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

recurrente tanto en la primera como en la segunda instancia,
en atención a lo siguiente: -----

Por lo que ve a la primera instancia deberá absolverse a los demandados al pago de gastos y costas al actualizarse en su favor el caso de excepción tutelado en la fracción II del artículo 143 del Enjuiciamiento Civil del Estado, ya que una recta interpretación de la misma permite establecer que la excepción de condenar en costas al demandado, a que dicha norma se refiere, opera no sólo cuando la acción principal ejercitada sea procedente en parte por las excepciones opuestas, sino también cuando obteniéndose la acción principal, no se obtiene respecto de las accesorias, pues es evidente que la intención del legislador fue sancionar al actor que, por temeridad o mala fe, se excede en el pedir y, además, porque donde existe la misma razón debe haber la misma disposición, corrobora lo anterior la siguiente jurisprudencia:-----

Octava Época Registro: 220010 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de
la Federación IX, Marzo de 1992 Materia(s):
Civil Tesis: III.1o.C. J/10 Página: 92

Genealogía:

Gaceta número 51, Marzo de 1992, página 54.

**COSTAS, EXCEPCION A LA OBLIGACION
DE PAGAR LAS, TRATANDOSE DEL
DEMANDADO.**

Una recta interpretación del artículo 143, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, permite establecer que la excepción de condenar en

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

costas al demandado, a que dicha norma se refiere, opera no sólo cuando la acción principal ejercitada sea procedente en parte por las excepciones opuestas, sino también cuando obteniéndose por la acción principal, no se obtiene respecto de las accesorias, pues es evidente que la intención del legislador fue sancionar al actor que, por temeridad o mala fe, se excede en el pedir y, además, porque donde existe la misma razón debe haber la misma disposición.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

Amparo directo 701/89. Manuel Rico Martínez. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 1110/89. Rosario Gómez Castillo. 9 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Martín Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 10/90. Teresa Santana Gutiérrez. 16 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo directo 121/90. J. Jesús Vega de León. 4 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Martín Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 441/91. Ana Rosa Velázquez Loza. 12 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

Y en el caso se tiene que, en orden con todo lo antedicho en el cuerpo de esta resolución, las prestaciones reclamadas por la actora resultaron procedentes parcialmente, al no quedar acreditada la acción de rescisión de contrato de arrendamiento impetrada, en cuyo caso, nos encontramos en que la acción deducida resultó procedente en parte, supuesto en el que se actualiza el caso de excepción a la obligación de pagar costas a cargo de la demandada.-----

Mientras que, por lo que ve a las costas generadas por cuanto a esta segunda instancia se refiere, no debe de existir especial condena en costas a cargo de la demandada, al no actualizarse ninguno de los supuestos establecidos por el artículo 142 del enjuiciamiento civil del estado, dado que con base al sentido que se obtuvo en esta alzada, no se actualiza la hipótesis de existir dos sentencias conformes de toda conformidad prevista en la fracción segunda del ordinal señalado, en cuyo caso, debe absolverse a la demandada al pago de costas por cuanto a esta segunda instancia se refiere.-----

En el orden de ideas apuntado, y al resultar fundados parte de los agravios propuestos, lo procedente será **en estricto cumplimiento a la ejecutoria de amparo que nos ocupa MODIFICAR** la sentencia impugnada, sólo para el efecto de estimar por un lado, improcedente la acción rescisoria del contrato fundatorio de la acción y como consecuencia de ello absolver a la demandada de ese reclamo; y por otro, en la materia de la acción de pago de

TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.

rentas, específicamente en lo relativo a los intereses moratorios pactados, establecer que la condena de ellos, deberá decretarse a partir de la fecha en que se practicó el emplazamiento al arrendatario, al ser ésta la época en que incurrió en mora, y finalmente absolver a la parte reo del pago de gastos y costas, todo ello en base a los razonamientos externados en el cuerpo de esta resolución.--

IV.- Motivo por el cual, este Órgano Colegiado, a falta de reenvío que impera en nuestro sistema legal, con plenitud de jurisdicción, y actuando como Juez de los autos, procede a dictar los términos en que deberá quedar la parte propositiva del fallo recurrido, haciéndolo al efecto de la siguiente manera:-----

“PRIMERA.-----INTOCADA

SEGUNDA.- La parte actora * * * * * acreditó parcialmente los hechos constitutivos de las acciones que emprendió, mientras que la parte demandada * * * * * y * * * * * , fue juzgada en rebeldía, en consecuencia:-----

TERCERA.- Se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto de la finca marcada con el número * * * * * “* * * * *” de la Avenida 18 dieciocho de marzo en la Colonia * * * * * en Tlaquepaque, Jalisco; y por consiguiente se absuelve a los demandados * * * * * y * * * * * , de este reclamo.-----

CUARTA.-----INTOCADA

QUINTA.- Se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas desde la correspondiente del mes de diciembre del 2015 dos mil quince, y hasta el primero de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, a razón de \$*** (*****), mensuales; así como al pago de los intereses moratorios pactados a razón del 10% diez por ciento mensual contados a partir de que incurrió en mora, esto es, del día 17 diecisiete de febrero de 2017 dos mil diecisiete en que fue emplazado a juicio el inquilino y hasta la total liquidación del adeudo acorde a lo pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento fundatorio.-----**

SEXTA.-----INTOCADA

SÉPTIMA.- Se absuelve a la parte demandada * * * * * Y * * * * *, del pago de gastos y costas.-
-----”

V.- Sin especial condena en costas por cuanto a la segunda instancia se refiere al no actualizarse ninguno de los supuestos establecidos por el artículo 142 del enjuiciamiento civil del estado.-----

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

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha 01 primero de Diciembre de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el Juez Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, dentro de los autos del Juicio Civil Sumario promovido por * * * * *, en contra de * * * * * y * * * * *, expediente número 546/2016, para quedar en los términos del IV cuarto considerando del presente fallo.-----

SEGUNDA.- Sin condena al pago de costas por cuanto a esta instancia se refiere, en los términos expresados en la presente resolución.-----

TERCERA.- Con testimonio de la presente resolución vuelvan los autos y documentos al juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

CUARTA.- Por recibido el oficio número 6553/2018 que envía el Secretario del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, en el que informa el acuerdo dictado el 08 ocho de Octubre de 2018 dos mil dieciocho, mediante el cual se requiere a esta autoridad para que de cumplimiento a la ejecutoria de Amparo Directo número 251/2018, en cumplimiento de lo anterior, infórmese a dicha autoridad que en esta fecha se

**TOCA. 42/2018.
EXP. 546/2016.
OCTAVA SALA.**

está cumpliendo con dicho fallo para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

QUINTA.- A la brevedad, remítase copia certificada de la presente resolución al Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, para los efectos que proceda en el juicio de Amparo Directo 251/2018 comunicándole que con ella se ha dado cabal cumplimiento a su ejecutoria pronunciada en la sesión de fecha 21 veintiuno de Septiembre de 2018 dos mil dieciocho.-----

**CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE.-----**

Así lo acordaron y firmaron los integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado MAGISTRADOS Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA (Presidente y Ponente), Doctor ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO y Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS ante el Secretario de Acuerdos Licenciado FABIÁN HUITRADO ARÉCHIGA que actúa y da fe.-----

CUATRO FIRMAS ILEGIBLES