

Registro: 2019213

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 63, Febrero de 2019; Tomo III; Pág. 2912, Número de tesis: III.2o.C.98 C (10a.)

ARRENDAMIENTO. AL TENER LA CLÁUSULA PENAL Y LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS EN EL CONTRATO RELATIVO LA FINALIDAD COMPENSATORIA POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO O POR NO RECIBIR OPORTUNAMENTE EL PRECIO, DICHS ASPECTOS NO PUEDEN SER OBJETO DE ANÁLISIS SOBRE LA USURA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

De acuerdo con lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS (que resulta aplicable, por analogía, en el Estado de Jalisco, ya que los artículos del 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1309 al 1320 del Código Civil del Estado de Jalisco), se concluye que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios –es decir, tiene una finalidad compensatoria–, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por tanto, si en el contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio, las partes pactaron una cláusula penal, así como el pago de intereses moratorios, entonces estos aspectos constituyen una indemnización en favor del arrendador, ya que dicha cláusula penal tiene la naturaleza de ser una cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación, como ocurre con el pacto de intereses moratorios, cuando se establecen con la misma naturaleza, en su contrato de arrendamiento; en consecuencia, si el Máximo Tribunal del País determinó que la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada; entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal o al pago de intereses moratorios, al no provenir de un préstamo, pues dichas penalidades pactadas en los contratos de arrendamiento, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, o de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, por la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento, o del precio que el arrendatario se obligó a pagar mensualmente (que genera los intereses moratorios correspondientes); lo que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, en cuanto a la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado, así como por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto de los intereses pactados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 851/2017. José Benito Job Quevedo Loza. 1 de junio de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: José Rodrigo Jiménez Leal.

Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 29/2006-PS citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, enero de 2007, página 290.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 14/2020 en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 16 de enero de 2020.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de febrero de 2019 a las 10:10 horas en el Semanario Judicial de la Federación.