

# Método para identificar la usura de los intereses pactados en un contrato de arrendamiento civil

Gerardo Domínguez\*

SUMARIO: I. *Introducción.* II. *La explotación del hombre por el hombre como género y la usura como especie.* III. *Parámetros objetivos y subjetivos para identificar un interés usurario. ¿Qué es un interés excesivo?* IV. *Aplicación de las consideraciones emitidas en la contradicción de tesis 350/2013 a los arrendamientos civiles.* V. *Propuesta para obtener un indicio del carácter usurario de una tasa de interés pactada en un contrato de arrendamiento civil.* VI. *Conclusiones.* VII. *Referencias.*

## I. Introducción

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013 en sesión de 19 de febrero de 2014, se pronunció en torno a la constitucionalidad del artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a la luz del artículo 1 de la Constitución Federal, en relación con el 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. En las consideraciones de dicha contradicción de criterios se estableció que existen parámetros objetivos y subjetivos que deben ser tomados en cuenta por las autoridades judiciales, cuando se dispongan a calificar la posible usura de una tasa de interés pactada en un préstamo mercantil; además se decretó que la usura se presenta cuando: “una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés ‘excesivo’”.

---

\* Magistrado del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. Doctorando en Derecho.

De tales consideraciones derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.)<sup>1</sup> y 1a./J. 47/2014 (10a.)<sup>2</sup>

A partir de la resolución del mencionado asunto, los órganos jurisdiccionales ante los cuales se tramitan los procedimientos mercantiles han intentado dilucidar en qué casos se presenta un interés “excesivo” y, una vez promovidos los amparos directos contra las sentencias definitivas, los Tribunales Colegiados de Circuito han abordado la temática de manera que, si bien no han coincidido *in toto* en cuanto al método de aplicar en un caso concreto los parámetros generales establecidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, también es verdad que sí han sido uniformes en determinar el *quantum* en que una tasa de interés, para cada asunto, resulta posiblemente usuraria.

Una reciente problemática que se ha presentado ante los tribunales de nuestro país, que guarda relación con la contradicción de tesis 350/2013 y, respecto de la cual no existen pronunciamientos por parte del Máximo Tribunal de la Unión que la resuelvan del todo, consistente en determinar si puede ser usuraria una tasa de interés pactada en un contrato de arrendamiento civil, en los términos apuntados en el citado precedente y, de ser así, cómo debe obtenerse el indicio que permita analizar oficiosamente los parámetros relativos a la usura, pues recuérdese que en dicha contradicción el órgano supremo determinó que ese indicio es el presupuesto básico para proceder con el análisis del resto de los parámetros: “[...] cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo se debe analizar de oficio la posible configuración de la usura”.

El análisis de la relatada problemática y una posible solución a ésta constituye la materia del presente artículo.

---

<sup>1</sup> Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 7, junio de 2014; Tomo I; Pág. 400, Registro IUS 2006794, de rubro: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 132/2012 (10A.) Y DE LA TESIS AISLADA 1A. CCLXIV/2012 (10A.)]”.

<sup>2</sup> Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 7, junio de 2014; Tomo I; Pág. 402, Registro IUS 2006795, de rubro: “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE”.

## II. La explotación del hombre por el hombre como género y la usura como especie

Aunque la Constitución General de la República no contiene algún precepto que, de manera taxativa, prohíba la usura, el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben ser prohibidas por la ley.

Dado que México suscribió y ratificó ese tratado internacional, conforme al artículo primero de la Ley Fundamental, se trata de una disposición constitucional de fuente internacional, cuyo empleo del modo deóntico<sup>3</sup> de prohibición involucra necesariamente el deber de que la ley no permita la usura.

En México todavía no se ha emitido ese acto formal y materialmente legislativo que haga autoejecutable (*self executing*)<sup>4</sup> esa disposición convencional; no obstante, ésta ha adquirido aplicación por sí misma y ha sido invocada como fundamento con mayor frecuencia en el país, a partir de la emisión del par de jurisprudencias derivadas de la contradicción de tesis 350/2013.

Recuérdese que los poderes del Estado mexicano (Legislativo, Ejecutivo y Judicial) emiten actos que materialmente (por su naturaleza y finalidad) puede parecer que provienen de una autoridad distinta a la que los emite formalmente (para referirse a esto último, algunos autores también emplean la palabra “orgánicamente”).<sup>5</sup> Tal es el caso de la función interpretativa<sup>6</sup> de la jurisper-

---

<sup>3</sup> Sobre la deóntica expone Ferrajoli: “Generalmente la ‘deóntica’ se concibe como una ‘lógica’: en concreto, como una específica lógica modal aplicada al lenguaje prescriptivo y dirigida a establecer las condiciones de validez de las inferencias (o silogismos prácticos) de conclusiones prescriptivas a partir de premisas igualmente prescriptivas o en parte asertivas y en parte prescriptivas.” Ferrajoli, Luigi, *Teoría del derecho y de la democracia*, trad. Perfecto Andrés Ibáñez, Carlos Bayón, Marina Gascón, Luis Prieto Sanchís y Alfonso Ruiz Miguel. Italia, Ed Trotta. 2011. t. I, p. 109. Citado en la ejecutoria de la contradicción de tesis 350/2013.

<sup>4</sup> En derecho internacional se denominan como normas “self executing”, aquellas disposiciones cuya aplicación es inmediata (“direct effect”), es decir, de efecto directo o eficacia directa. Vid. Ostau de Lafont de León, Francisco Rafael y Niño Chavarro, Leidy Ángela. “Las cláusulas self-executing de los convenios de la Organización Internacional del Trabajo en materia de derecho laboral colectivo (Convenios 87 y 98)”, en *Revista Prolegómenos. Derechos y valores*. Bogotá, Colombia. Volumen 16, número 32, julio- diciembre de 2013. p. 127.

<sup>5</sup> Gordillo, Agustín A., *Tratado de derecho administrativo*, Buenos Aires, Fundación de Derecho Administrativo, 2003. pp. 260-270.

<sup>6</sup> La jurisprudencia puede ser integradora, o bien, interpretativa. Al respecto, véase: Ramírez Va-

dencia del Poder Judicial de la Federación, que si bien formalmente es un acto jurisdiccional, materialmente resulta legislativo, pues los criterios obligatorios constituyen una verdadera fuente formal del derecho, ya que integran el orden jurídico de la manera en que lo haría una norma general, por compartir las características de abstracción, impersonalidad y obligatoriedad.

Ahora bien, en la ejecutoria relativa a las jurisprudencias mencionadas, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, trajo a colación el significado de las palabras “usura”, “explotación” y “explotar”. En ese sentido, dejó entrever que la explotación del hombre por el hombre debe entenderse como género y que ésta se actualiza cuando un ser humano o persona jurídica utiliza la propiedad de otra en provecho propio y de modo abusivo; en tanto que la usura debe concebirse como especie de aquélla y se configura por la existencia de un interés excesivo derivado de un préstamo.

Otra particularidad de la norma constitucional contemplada en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y que es destacada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en los juicios de amparo directos en revisión 460/2014, 1763/2014 y 2534/2014, que más adelante se analizan con mayor amplitud, consiste en que se trata de una prohibición que abarca cualquier tipo de explotación del hombre por el hombre, independientemente de que existen otras normas constitucionales de ese mismo ordenamiento que prohíben otras manifestaciones específicas de explotación, como: la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia usura (artículo 21.3).

### III. Parámetros objetivos y subjetivos para identificar un interés usurario. ¿Qué es un interés excesivo?

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis mencionada, determinó que para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés —si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos—, el juzgador mercantil deberá tomar en cuenta los siguientes parámetros: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la sus-

---

llejo, Patricia Fabiola, “Significado de la Jurisprudencia”, *Revista del Posgrado en Derecho de la UNAM*, México, Vol. 1, No. 1, 2005.

cripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción.

Se agregó que los anteriores parámetros deben interpretarse sobre la base de que, tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos, para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que además debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

Cabe mencionar que, de acuerdo con la propia Corte, el presupuesto básico para emprender el análisis oficioso de la posible usura de la tasa de interés pactada en un pagaré, conforme a los mencionados parámetros, es que previamente “se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo”.

En este punto surge la duda de lo que es “excesivo”, a fin de dilucidar en qué caso una tasa de interés es usuraria.

De acuerdo con el *Diccionario de la lengua española* de la Real Academia Española, “excesivo” es un adjetivo que significa “que excede y sale de regla”; en tanto que “excede” (conjugación en presente del infinitivo exceder, del latín *excedere*), significa: “1. Dicho de una persona o de una cosa: Ser más grande o aventajada que otra. 2. Proposarse, ir más allá de lo lícito o razonable”.<sup>7</sup>

Ese mismo diccionario define al adjetivo “lícito”<sup>8</sup> como: “1. Justo, permitido, según justicia y razón. 2. Que es de la ley o calidad debida”; y al diverso epíteto “razonable”<sup>9</sup> como: “1. Adecuado, conforme a razón. 2. Proporcionado o no exagerado”.

Así las cosas, de acuerdo con las consideraciones expresadas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y con los postulados del castellano difundidos por la institución académica citada, debe estimarse que

<sup>7</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, versión digital. Disponible desde internet en: <http://dle.rae.es/?id=HBYDixr> [fecha de consulta febrero de 2016].

<sup>8</sup> *Idem*. <http://dle.rae.es/?id=NGUK0T5> [fecha de consulta febrero de 2016].

<sup>9</sup> *Idem*. <http://dle.rae.es/?id=VFcTQdk> [fecha de consulta febrero de 2016].

una tasa de interés excesiva es aquella que no es justa, que no está permitida, que no es razonable o bien que resulta desproporcionada o exagerada.

Para identificar en qué supuestos una tasa de interés es excesiva en México, de tales factores debe descartarse el relativo a que la tasa “no esté permitida por la ley” pues, tal como identificó la Primera Sala al resolver la contradicción de tesis mencionada, en México no existe un “criterio objetivo absoluto” en que la norma imponga una cifra a partir de la cual una tasa de interés deba considerarse usuraria (no esté permitida), en contraposición a lo que sucede en los Estados miembros de la Unión Europea, en que el 40 por ciento anual constituye el límite de interés a partir del cual existe usura.<sup>10</sup>

Una vez descartado ese elemento queda dilucidar cuándo una tasa de interés es razonable, en oposición a desproporcionada o exagerada. Aunque esa tarea, a primera vista, parezca una misión complicada,<sup>11</sup> existen recursos que la tornan más sencilla. A través de la lógica deductiva y, en específico, del argumento *a contrario sensu*, es posible partir de una premisa fiable. Ciertamente, lo irrazonable, desproporcionado o exagerado en el *quantum* de una tasa de interés es más fácil de identificar cuando se reflexiona en torno el supuesto contrario, es decir, cuando se indaga: ¿qué cifra se considera una tasa de interés razonable?

Desde mi óptica, existe una premisa inderrotable,<sup>12</sup> relativa a que la tasa de interés legal en materia mercantil del seis por ciento anual no es usuraria, pues

---

<sup>10</sup> Al respecto, ver la contradicción de tesis 350/2013, fallada en sesión de 19 de febrero de 2014.

<sup>11</sup> El Máximo Tribunal de la Unión, en el mencionado precedente, literalmente consideró: “[...] No pasa inadvertido para esta Sala, que el ejercicio judicial sobre la detección de oficio del carácter usurario, o no, de la tasa de interés en un pagaré acorde con las circunstancias de un caso concreto, constituye una tarea compleja y extraordinaria que, en los primeros intentos, puede parecer inasequible y carente de referente, máxime que los pagarés son cobrados en la vía ejecutiva mercantil cuya litis es particularmente reducida. Sin embargo, ello debe apreciarse desde la perspectiva de que, por un lado, la regla general es que las tasas libremente pactadas por las partes no son usurarias; y por otro lado, que la excepcional apreciación de oficio de las tasas usurarias, constituye una facultad cuyo desarrollo se debe nutrir de los precedentes judiciales, dado que es a través de la solución de casos concretos que se podrá desarrollar consistentemente un referente para la detección de oficio de las condiciones, circunstancias y factores que conduzcan a la convicción de que una tasa de interés es usuraria”.

<sup>12</sup> El término “derrotable”, se define como la propiedad de un argumento (jurídico) que sirve para sostener y mostrar la fuerza de una conclusión, pero que, ante el hecho de una mayor información, cabe la posibilidad (derrotabilidad) de que cambie la conclusión. Véase: H.L.A. Hart, *Proceedings of the Aristotelian Society*; New Series, Vol. 49 (1948-1949), pp. 171-194.

el propio legislador previó la aplicación de ésta en determinadas situaciones en que no se pacta una tasa distinta (artículo 362 del Código de Comercio), y existe un consenso unánime en que su magnitud tiende a ser “baja”. En materia civil opera el mismo principio, sin que pase inadvertido que en los códigos civiles de algunas entidades federativas el tipo legal es superior al mercantil. En el estado de Jalisco, por ejemplo, asciende al nueve por ciento anual, de acuerdo con el artículo 1976 del Código Civil local.

Por ende, toda aquella tasa de interés que sea menor, igual e incluso ligeramente superior al interés legal debe considerarse notoriamente ajustada a derecho, en oposición a usuraria (excesiva, irrazonable, desproporcionada o exagerada).

En cambio, una tasa de interés que sea exageradamente superior al tipo legal o desproporcionada en relación con la cuantía del préstamo, por ejemplo, por superar el monto de éste en un año (lo cual, a su vez, es irrazonable), por sí conlleva un provecho abusivo sobre la propiedad de otro y, por ende, en todos los casos será una tasa de interés usuraria.

Esa confronta entre la tasa de interés legal y la que estipularon las partes en cada caso concreto; a mi parecer, es a lo que se refirió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al decretar que el análisis oficioso de la posible usura de la tasa de interés pactada en un pagaré, conforme a los parámetros mencionados, procede cuando “se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo”; es decir, el primer indicio siempre lo constituye la propia magnitud de la tasa pactada cuando resulta excesiva, esto es, desproporcionada, exagerada, injusta o irrazonable, a la luz de la tasa legal.

Lo anterior no significa que ninguna tasa de interés puede superar el tipo legal, *so pena* de considerarse usuraria, pues aquélla no atiende el valor real del dinero ni el rendimiento que puede generar; además, se trata de una tasa fija, que no toma en cuenta los parámetros que figuran en el mercado económico y que fueron mencionados por la Corte en la contradicción de tesis 350/2013.

Sin embargo, su confronta con la tasa de interés pactada en cada caso concreto, se insiste, sirve como indicio determinante para someter a examen una tasa de interés pactada en un pagaré, porque no en todos los casos procede el análisis de los parámetros establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación pues si la autoridad responsable omitió analizar los factores mencionados por dicho órgano supremo, pero la tasa de interés se ajusta notoriamente a derecho, sería perjudicial para el quejoso que el Tribunal Colegiado, al advertir

tal omisión, conceda la protección constitucional, ya que sólo se acumularían más mensualidades en su contra por cubrir, cuando la naturaleza del interés resulta evidentemente conforme en derecho.

Por ejemplo, si respecto de un millón de pesos se pacta una tasa de interés del 20 por ciento mensual que, anualmente (en 12 meses) equivaldría a incrementar la deuda 240 por ciento, el operador jurídico, con base en ese solo dato, tendrá un indicio sobre la posible configuración de un interés desproporcionado y excesivo, lo que permitirá que aquél proceda a analizar los parámetros objetivos y subjetivos establecidos por el Máximo Tribunal del País en la mencionada contradicción de criterios, y así podrá confirmar o desestimar la impresión *prima facie*, que surgió con sólo analizar la tasa de interés. En este caso, si en amparo directo un Tribunal Colegiado advierte que la autoridad responsable omitió realizar el análisis de la posible usura de la tasa de interés a la luz de los parámetros mencionados, deberá conceder la protección constitucional contra la sentencia reclamada, con el objeto de que se repare esa omisión.

En cambio, si la tasa de interés pactada sobre el millón de pesos es del 0.5 por ciento mensual que, transcurrido un año (12 meses) equivaldría al seis por ciento anual, el juez no está obligado al examen oficioso de la existencia de la usura, lo que no le producirá perjuicio alguno al deudor, dado que se trata de una hipótesis en que resulta inconcuso que la tasa de interés se encuentra ajustada a derecho, por su poca magnitud, equiparable al tipo legal en materia mercantil. Lo anterior es relevante y debe ser tomado en cuenta por los Tribunales Colegiados de Circuito, pues si en amparo directo advierten que la autoridad responsable incurrió en la mencionada omisión, desde mi óptica, no deben conceder la protección constitucional, pues no sólo resultaría ocioso el otorgamiento del amparo ante la obiedad del resultado que obtendrá la autoridad una vez reparada la omisión, sino que el tiempo en que demore en emitir la sentencia en cumplimiento y, en resolverse un posterior e hipotético juicio de amparo directo, sólo hará más gravosa la condena al deudor, pues se acumularán más intereses de manera innecesaria en su contra.

#### IV. Aplicación de las consideraciones emitidas en la contradicción de tesis 350/2013 a los arrendamientos civiles

Tal como se anticipó, un problema relativamente novedoso vinculado con la explotación del hombre por el hombre, la usura en las tasas de interés y la

contradicción de tesis 350/2013, se ha presentado en los contratos de arrendamiento.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y, la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto<sup>13</sup>.

En los arrendamientos es usual que las partes pacten el pago de intereses moratorios, en caso de que el arrendatario no proporcione oportunamente al arrendador el importe de la renta o bien no entregue la posesión del bien conforme a lo estipulado en el contrato.

La problemática relativa a la explotación del hombre por el hombre y la usura surge cuando las partes pactan un interés exagerado o desproporcionado, para el caso en que el arrendatario incumple con sus obligaciones. Cuando esa controversia es llevada ante los órganos jurisdiccionales, los juzgadores se enfrentan a la problemática de cómo aplicar las consideraciones vertidas en la contradicción de tesis 350/2013.

Si bien ese dilema no ha sido resuelto en todas sus aristas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ésta ha delineado ciertas directrices que dan rumbo a los órganos jurisdiccionales para resolverlo, a través de las consideraciones vertidas en tres amparos directos en revisión, que se analizan a continuación, en atención al orden en que fueron fallados, del más remoto al más próximo.

#### A) Amparo directo en revisión 1763/2014

El 31 de julio de 2008 dos sociedades anónimas de capital variable celebraron un contrato de arrendamiento respecto de un local comercial. El monto de la obligación principal pactada como renta mensual del inmueble arrendado fue la cantidad de 209,895.13 pesos (doscientos nueve mil ochocientos noventa y cinco pesos con trece centavos), más el impuesto al valor agregado, durante el plazo forzoso de un año, que transcurrió del 1 de agosto de 2008 al 31 de julio de 2009.

Además, se pactó que del 1 de agosto de 2009 hasta la total desocupación y entrega del inmueble la renta sería de 250 mil pesos, aumentándose semestralmente en función del índice inflacionario determinado por el Banco

---

<sup>13</sup> Código Civil Federal. Artículo 2398.

de México. Sobre dichas cantidades pactadas por concepto de renta mensual, para el caso de que no fuera pagada la renta oportunamente, se pactó un interés moratorio del cuatro por ciento mensual.

Debido a que la parte demandada dejó de pagar la renta a partir del mes de enero de 2009, mediante escrito presentada el ocho de septiembre de dos mil nueve, ante un juez del Estado de Morelos, la arrendadora, en la vía especial de arrendamiento, demandó diversas prestaciones de la arrendataria y de la fiadora, entre las que destacan: el cumplimiento del contrato de arrendamiento; el pago de las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre, todos del año 2009, y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble; el pago del mantenimiento mensual pagadero a un centro comercial, correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre, todos del año 2009, y el que se siga generando hasta la entrega del inmueble; el interés moratorio a razón del cuatro por ciento mensual o fracción de mes, sobre los montos vencidos y no pagados; el impuesto al valor agregado correspondiente, así como el pago de gastos y costas.

El juez de primera instancia emitió sentencia el 29 de octubre de 2012, en la que declaró que la parte actora no acreditó la legitimación procesal activa para comparecer al juicio, en tanto que al haber resultado procedente la acción ejercida por la demandada (en el juicio acumulado), se declaró la extinción de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.

Inconforme, la parte actora interpuso recurso de apelación, el que fue resuelto por la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del estado de Morelos, mediante sentencia de 9 de octubre de 2013 (en cumplimiento de un fallo protector de un Tribunal Colegiado), en que declaró procedente la acción planteada por la actora y, en lo que interesa, condenó a la demandada a lo siguiente:

[...] al pago de rentas vencidas y no pagadas a partir del mes de enero de 2009 hasta el mes de junio de 2010; al pago de la cantidad que resultara por concepto de interés moratorio generado por la falta de pago oportuno de la renta mensual pactada por las partes, calculado a razón del cuatro por ciento mensual o fracción de mes a partir del mes de octubre de 2009 y hasta el día veintiuno de junio de 2010, así como lo que resultara por con-

cepto del impuesto al valor agregado de dicha pensión rentística, a partir del mes de octubre de 2009 y hasta el día 21 de junio de 2010, en que se puso el local comercial dado en arrendamiento a disposición del actor.

En contra de esa determinación, la demandada promovió juicio de amparo directo; sin embargo, el Tribunal Colegiado que conoció del asunto, negó la protección constitucional.

Dicho fallo fue combatido por la demandada al interponer recurso de revisión, mismo que fue admitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, radicado en el expediente 1763/2014; y resuelto el 11 de junio de 2014.

Al analizar el recurso, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, respecto del agravio relativo a la usura, destacó que la quejosa, en la demanda de amparo directo, planteó los siguientes conceptos de violación:

- a. Que el clausulado del contrato de arrendamiento que celebró con la parte actora, era “lesivo”, y que la responsable vulneró sus derechos fundamentales por no haberlo analizado, y
- b. Que la cláusula cuarta del contrato es desproporcional, que además el cálculo de intereses es impreciso, y que la tasa de interés pactada de cuatro por ciento mensual por cada mes de incumplimiento es ilegal porque es superior a la tasa de interés legal y a la del mercado, por lo tanto, el contrato integra la figura de usura, que está prohibida por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos [...].

La superioridad hizo notar que el Tribunal Colegiado declaró inoperantes los conceptos de violación transcritos, bajo el argumento de que no formaron parte del juicio natural (novedosos), con base en lo dispuesto en la ejecutoria de la contradicción de tesis 204/2012 y, al respecto, dicho órgano colegiado precisó que la jurisprudencia 1a./J. 132/2012 (10a.)<sup>14</sup> que derivó de aquella

---

<sup>14</sup> De rubro: “INTERÉS USURARIO EN MATERIA MERCANTIL. CUÁNDO DEBE CONSIDERARSE QUE EXISTE Y EN QUÉ MOMENTO PROCESAL DEBE ESTUDIARSE”. Datos de localización: Décima Época; 1a. Sala; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Libro XVII, febrero de 2013; Tomo 1; p. 714, Registro: 2002817.

contradicción: “es aplicable al caso, no obstante que la misma gravita en torno a un asunto comercial, ya que las disposiciones procesales en materia mercantil, al igual que las civiles, son comunes y se rigen por los mismos principios de litis cerrada, estricto derecho y equilibrio procesal entre las partes”.

Dicho órgano jurisdiccional concluyó, con base en tal criterio, que para calificar el pacto de interés moratorios de lesivo, se requiere acreditar el elemento subjetivo de la lesión, consistente en la notoria inexperiencia, ignorancia o abuso de una situación imperiosa o de miseria, lo que “sólo puede ser dilucidado en la primera instancia en que se pueda producir prueba que acredite dichos extremos, de lo que resulta necesario que el tema sea objeto de la litis original”.

En sus agravios, la recurrente (quejosa) cuestionó que el Tribunal Colegiado no hubiese emprendido el estudio de la usura, so pretexto de que ese tema debió ser materia de la contestación de la demanda, apoyándose en una jurisprudencia que no es aplicable al caso concreto “puesto que deriva de intereses pactados en un pagaré, documento mercantil, distinto a un contrato de arrendamiento civil”.

Añadió la inconforme que, dicha jurisprudencia, no versa sobre la necesidad de aplicar o no el control de convencionalidad que fue solicitado en la demanda de amparo, “lo que torna inaceptable que se haya omitido el análisis respectivo, además de que la jurisprudencia derivada de la contradicción de tesis 204/2012 es poco clara y deja más dudas que respuestas que brinden seguridad jurídica”.

Asimismo, la recurrente adujo que fue incorrecto que el Tribunal Colegiado hubiere sostenido que debía acreditarse el elemento subjetivo de la lesión, ya que en el análisis de derechos humanos “no caben temas subjetivos”.

Dichos agravios fueron declarados fundados por la Primera Sala del Máximo Tribunal del País, dado que, tal como lo señaló la recurrente, la contradicción de tesis 204/2012, en la que se apoyó el Tribunal Colegiado para declarar inoperantes los conceptos de violación, no permite un estudio desde la perspectiva del control de convencionalidad, sino desde un plano de legalidad.

Además, la Primera Sala precisó que, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, abandonó la jurisprudencia 1ª./J 132/2012 (10ª)<sup>15</sup> y la tesis aislada 1a. CCLXIV/2012 (10ª.), que derivaron de la ejecutoria que resolvió la diver-

---

<sup>15</sup>De rubro: “INTERÉS USURARIO EN MATERIA MERCANTIL. CUÁNDO DEBE CONSIDERARSE QUE EXISTE Y EN QUÉ MOMENTO PROCESAL DEBE ESTUDIARSE”.

sa contradicción de tesis 204/2012, en virtud que, en este último asunto, se equiparó al interés usurario con el interés lesivo, sujetándose la protección del derecho humano de propiedad a la carga procesal de hacer valer esa circunstancia durante la tramitación del juicio, pasando por alto, a decir del Máximo Tribunal del País: “el control de convencionalidad de oficio a cargo de los juzgadores que se desprende del artículo primero constitucional”.

El órgano supremo agregó que existe criterio vigente y jurisprudencia obligatoria de la Primera Sala, en torno a que el ejercicio del control de convencionalidad para determinar si un determinado pacto de intereses vulnera o no el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que prohíbe la usura, no depende de que se haya hecho valer o no dicha circunstancia en el juicio natural; sino que corresponde al juzgador hacer el estudio de oficio, atendiendo a las constancias existentes en autos, en el entendido de que la tasa de interés pactada sólo podrá considerarse usuraria, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada del juzgador, cuando de las constancias que obran en autos se obtengan elementos suficientes para generar convicción judicial de que el interés pactado es notoriamente desproporcionado y excesivo, y no cuando resulte ajeno, dudoso o incierto, para cuyo análisis la Primera Sala propuso ciertos parámetros guía.

En consecuencia, el Máximo Tribunal del País devolvió los autos del asunto al Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, para que estudiara el quinto concepto de violación planteado por la parte quejosa, con base en los lineamientos derivados de la contradicción de tesis 350/2013, y concluyó con el siguiente planteamiento:

[...] Sin que pase inadvertido que el criterio derivó de la interpretación del artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que se refiere a los préstamos derivados de títulos de crédito mercantiles, por lo que para aplicarse a los intereses por mora pactados en un contrato de arrendamiento civil, algunos de los parámetros guía fijados requieren adecuarse a las características y tipo de la operación celebrada.

Del precedente materia de análisis se obtiene que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación amplió la connotación del concepto de usura, de tal suerte que ésta no sólo comprenda los intereses derivados de un préstamo, sino de forma más general “los intereses derivados de cualquier

tipo de contrato”. Ello, en virtud que, en dicho asunto, correspondía al Tribunal Colegiado “determinar si la tasa de interés moratoria pactada en el contrato de arrendamiento vulneraba el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos atendiendo a los parámetros derivados de la contradicción de tesis 350/2013”.

De esta manera, conforme al Máximo Tribunal del País, la usura puede surgir con motivo de cualquier “pacto de intereses”, con independencia del tipo de contrato en el que éstos se convengan.

## B) Amparo directo en revisión 460/2014

Este caso encuentra su antecedente en dos personas morales que celebraron contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria sobre la propiedad de una tercera persona (quejosa en el amparo y recurrente en la revisión), quien suscribió el documento como obligada solidaria y otorgó, en esa misma escritura, un mandato irrevocable para ejecución de garantía en favor de la acreedora. En dicho instrumento, además, se estableció que para efectos de la ejecución del mandato, “el importe de venta o adjudicación del inmueble será del 70 por ciento del valor comercial que se establezca para el inmueble en el avalúo practicado por perito autorizado por ambas partes”.

Ante el incumplimiento en el pago del crédito, las partes se sometieron a un arbitraje que dio lugar a un laudo que reconoció la existencia de un adeudo a favor de la actora. En razón de lo anterior, y ante la inasistencia de la enjuiciada, la acreedora firmó en representación de aquélla, la escritura que contenía la transmisión de la propiedad en cumplimiento del laudo arbitral para pago parcial de los adeudos a su favor.

Con motivo de dicha escritura de dación en pago, la acreedora demandó de la obligada solidaria, en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción reivindicatoria, la declaración judicial de su posesión del inmueble, así como su desocupación y entrega. La enjuiciada contestó la demanda señalando “que la escritura era nula, pues el mandato se ejecutó en forma equivocada al actuar en contra de su negativa expresa y siendo que el inmueble sólo podía darse mediante venta y adjudicación, y no así como dación en pago”.

El 17 de mayo de 2013 un juez del Distrito Federal dictó sentencia, en la que condenó a la demandada a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble de su propiedad.

En contra de tal determinación, la demandada (actora reconventionista) interpuso recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Décima Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la que confirmó la resolución apelada, en sentencia de 29 de agosto de 2013.

Inconforme con lo anterior, la demandada promovió juicio de amparo directo, cuyo conocimiento correspondió al Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, mismo que en sesión de 6 de enero de 2014 negó la protección constitucional a la quejosa.

En contra de esa determinación, la impetrante interpuso recurso de revisión, cuyo conocimiento correspondió a la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; la que radicó el asunto en el expediente 460/2014; y, en sesión 5 de noviembre de 2014, en lo que interesa, declaró fundado el agravio relativo a que el Tribunal Colegiado no debió calificar inoperante el concepto de violación en que la impetrante adujo que “la escritura de dación en pago es producto de un acto usurero y, por lo tanto, contrario al artículo 21.3 de la Convención sobre Derechos Humanos”, dado que, el análisis de la usura, conforme al artículo 350/2013, es oficioso. En consecuencia, la Primera Sala concluyó que el Tribunal Colegiado estaba obligado a analizar dicho argumento de constitucionalidad, con independencia de que no se haya planteado en el juicio natural o en la apelación.

De cualquier manera, al reasumir jurisdicción, la Corte declaró infundado el concepto de violación cuyo estudio fue omitido por el Tribunal Colegiado de Circuito, y que la impetrante hizo consistir esencialmente en lo siguiente: “que se violaba en su perjuicio el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, toda vez que ‘aplicando la convencionalidad tenemos que el contrato base de la acción y que contiene el poder que «ejerció» la Unión de Crédito [...] resulta abiertamente usurero y por ende nulo de pleno derecho’. En este orden de ideas, la quejosa concluyó que se debía determinar que ‘todo lo derivado de él, incluida la escritura de dación en pago, es fruto de un acto viciado e inconvencional’ (foja 12 de la demanda de amparo)”.

Ello, con base en los siguientes argumentos:

[...] el presente caso no es un supuesto de usura, de tal manera que las consideraciones expuestas en la contradicción de tesis 350/2013 no resultan aplicables. [...] la usura puede surgir con motivo de cualquier “pacto de intereses”, con independencia del

tipo de contrato en el que éstos se convengan. Así, debe concluirse que aunque en el precedente en cuestión se amplió la connotación de la usura a “tasas de interés pactadas”, no se estableció que la usura fuera aplicable a cualquier tipo de contrato. — De acuerdo con lo anterior, si lo que la quejosa califica de usurario es un contrato de dación en pago en el que se estableció que en caso de incumplimiento el importe de venta o adjudicación del inmueble sería del 70 por ciento del valor del avalúo, es evidente que no se está en presencia de un caso de usura en el que exista el cobro excesivo de intereses.

Tras emitir la consideración transcrita, el Máximo Tribunal del país aclaró que, aun cuando no se estaba ante la presencia de la usura como especie, debía dilucidarse si se trataba de algún otro caso de explotación del hombre por el hombre.

Para que dicho fenómeno genérico de explotación se presente, la superioridad determinó que debían presentarse tres elementos:

- 1) Existencia de una relación de desigualdad material entre la persona explotada y el agente explotador;
- 2) La desigualdad debe traducirse en una afectación patrimonial o material, y
- 3) La afectación debe repercutir de manera directa en la dignidad de las personas.

Al no presentarse tales elementos, la Primera Sala concluyó que en el caso materia de análisis tampoco se verificó una hipótesis de explotación del hombre por el hombre, tal como se advierte de la siguiente consideración:

[...] El problema que se nos plantea en este caso es determinar si la fijación del importe de venta o adjudicación del inmueble en el 70 por ciento del valor comercial que se establezca en el avalúo en caso de incumplimiento, es una operación contractual que pueda clasificarse como una forma de “explotación”, a la luz del significado atribuido a este término. Esta Primera Sala entiende que el contrato en cuestión no es un caso de explotación

del hombre por el hombre, toda vez que de las constancias que obran en autos no se aprecia que a esta operación subyazca una relación de desigualdad material entre los contratantes, que se haya traducido al mismo tiempo en un aprovechamiento abusivo del patrimonio de la quejosa y en una afectación a la dignidad de ésta.

Del amparo directo en revisión analizado, destaca que la Suprema Corte de Justicia de la Nación atemperó el pronunciamiento realizado con anterioridad en el diverso amparo directo en revisión 1763/2014. Tan es así que, en alusión a este último precedente, refirió: “[...] aunque en el precedente en cuestión se amplió la connotación de la usura a ‘tasas de interés pactadas’, no se estableció que la usura fuera aplicable a cualquier tipo de contrato”.

De dicho precedente, además, llama la atención la identificación de los tres elementos que deben verificarse para que se presente un caso de explotación del hombre por el hombre, elementos que, si bien, no se presentaron en dicho asunto, sí lo hicieron en el amparo directo en revisión que a continuación se analiza, en el que, debe señalarse, se enturbió el criterio relativo a que la usura puede surgir con motivo de cualquier “pacto de intereses”.

### C) Amparo directo en revisión 2534/2014

El caso tiene su origen en el contrato de prestación de servicios profesionales que celebraron un abogado y una mujer que contrató los servicios profesionales de aquél, con el objeto de obtener en favor de su menor hija, el pago del 15% de pensión alimenticia del importe que se genere por concepto de seguro de separación individualizado que una empresa otorgaría al deudor alimentario.

La contraprestación consistía en que el abogado recibiría el 50% de la cantidad que se obtuviera con motivo de la gestión del pago de los alimentos con un interés moratorio a razón de 10% mensual.

Al no obtener la contraprestación señalada en el contrato, el profesionista demandó de su cliente el pago por concepto de honorarios profesionales derivados del juicio de alimentos, así como los intereses moratorios. Seguida la secuela procesal, la juez de primera instancia condenó a la demandada a pagar la contraprestación pactada.

En desacuerdo, la demandada promovió juicio de amparo directo. En sus conceptos de violación destaca el argumento relativo a que la juez responsable estaba obligada a valorar si al haberse pactado el 50% sobre la cantidad que recibiera la demandada como pagó de los servicios profesionales, más el 10% de los intereses moratorios en forma mensual, constituían un acto de usura prohibido por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. El Tribunal Colegiado de Circuito declaró inoperante dicho argumento al considerar que resultaba novedoso, lo que fue calificado como un error por la superioridad, ante la oficiosidad del tema.

Superado lo anterior, la Primera Sala del Alto Tribunal reasumió jurisdicción y procedió a analizar: “si el interés pactado en el contrato de prestación de servicios profesionales es contrario al derecho contemplado en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, con relación al interés superior del niño”.

En esa medida, el Máximo Tribunal de la Unión determinó que no se actualizó el supuesto de la usura, conforme a los siguientes argumentos:

[...] a pesar de que el órgano colegiado debía estudiar el argumento planteado por la recurrente, en el presente caso no se vulnera el derecho humano contenido en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en la vertiente de prohibición de usura, por lo que las consideraciones expuestas en la contradicción de tesis 350/2013 no resultan aplicables al estudio de fondo del caso concreto. Ello en razón de que en el precedente en cuestión se establecieron los lineamientos a considerar por los jueces al analizar el tema de la usura, entendido como “el interés derivado de un préstamo”, ya sea aplicando la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, o cualquier ley al amparo de la cual se pretenda cobrar intereses. — Por lo que, si en el presente caso la quejosa impugna el monto y los intereses pactados en un contrato de prestación de servicios profesionales, no estamos en presencia de un préstamo que dé lugar a analizar el monto de los intereses que se establecieron.

Sin embargo, decretó que sí se transgredió la prohibición genérica contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos,

en tanto que se trata de un caso de explotación del hombre por el hombre, al presentarse los tres elementos mencionados en la ejecutoria del amparo directo en revisión 460/2014:

En el presente caso existe una relación de desigualdad material entre la persona explotada y el agente explotador que no sólo se traduce en una lesión patrimonial o material, sino que vulnera además la dignidad de la persona menor de edad involucrada, en tanto se afecta de manera desproporcionada su derecho a recibir alimentos. — En efecto, no obstante pudiera admitirse el celebrar un contrato de prestación de servicios de defensa legal sobre un porcentaje de la pensión alimenticia extraordinaria que se obtenga en juicio, la contraprestación que en dicho pacto se establezca no debe de ninguna manera poner en riesgo el derecho de la menor a recibir alimentos. Así, el órgano colegiado debía estudiar, incluso oficiosamente, si se actualizaba un supuesto de desigualdad material y de afectación a la dignidad de la niña. — [...] En el caso existe una relación de desigualdad material en tanto la menor se encuentra en una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, la contraprestación del contrato tenía como objeto el pago de un porcentaje de la pensión alimenticia extraordinaria que recibiría la niña. Esta Suprema Corte ha reconocido reiteradamente que los menores merecen medidas de protección reforzada. Por tanto, en una relación contractual en la que interviene un menor (así sea representado por su madre) y un profesional del derecho, es claro que se actualiza una relación de desigualdad, que el Estado y el juzgador debe mirar con especial atención. Además, la contraprestación que en concreto se estableció vulnera la dignidad humana de la niña ya que afecta de manera desproporcionada su derecho a recibir alimentos. Aunque podría admitirse el pactar sobre los alimentos extraordinarios, en tanto en última instancia la defensa legal objeto del contrato beneficiaría a la menor, dicho pacto no debe ser desproporcional o abusivo, de modo que anule la eficacia de los alimentos.

Así, de las consideraciones del juicio de amparo directo en revisión que se analiza, se obtiene:

- 1) Que se emitió un pronunciamiento directo sobre la actualización de la explotación del hombre por el hombre en un caso concreto, y ello benefició el interés superior de una niña.
- 2) Que se obscureció el tema relativo a la aplicación de las consideraciones de la contradicción de tesis 350/2013 a los contratos de arrendamiento civiles, pues se decretó que no aplicaban a los contratos de prestación de servicios profesionales en los que se impugnara la cantidad fijada al profesionista y el interés que se debería cubrir en caso de no pagar oportunamente: “[...] en el presente caso la quejosa impugna el monto y los intereses pactados en un contrato de prestación de servicios profesionales, no estamos en presencia de un préstamo que dé lugar a analizar el monto de los intereses que se establecieron”.

A pesar de lo estimado en el amparo en revisión que se analiza, para el caso de controversias de arrendamiento considero que deben continuar como guía para los tribunales (ya que no son criterios obligatorios)<sup>16</sup> las consideraciones expresadas en el amparo directo en revisión 1763/2014, por tratar el caso específico de un arrendamiento, en el sentido de que la usura puede presentarse en toda tasa de interés pactada cuando es excesiva aun cuando no derive de un préstamo (como en los contratos de arrendamiento), y que algunos de los parámetros establecidos en la contradicción de tesis 350/2013 también son aplicables, *mutatis mutandis*,<sup>17</sup> a los intereses fijados en este tipo de contratos.

Obtenida tal premisa, procede determinar cómo los juzgadores deben aplicar, desde mi óptica, las consideraciones de la contradicción de tesis 350/2013 a los asuntos civiles, pues en éstos existen diferencias importantes frente a los negocios mercantiles que no pueden ser obviadas, *so pena* de incurrir en errores de apreciación que impactarían en la impartición de justicia.

<sup>16</sup> Hasta febrero de 2016.

<sup>17</sup> *Mutatis mutandis*. Loc. lat. que significa ‘cambiando lo que se deba cambiar’: «Lo mismo, mutatis mutandis, se puede decir de la cultura» (Ocampo Testimonios [Arg. 1977]). El segundo elemento es *mutandis*, no *mutandi*. Vid. Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*. Disponible desde internet en: <http://lema.rae.es/dpd/srv/search?key=mutatis%20mutandis>

## V. Propuesta para obtener un indicio del carácter usurario de una tasa de interés pactada en un contrato de arrendamiento civil

En principio, debe recapitularse que, como presupuesto para proceder al análisis de una tasa de interés a la luz de los parámetros objetivos y subjetivos mencionados se requiere la existencia de un indicio sobre la usura, y éste, tal como se mencionó, se identifica a partir de la razonabilidad del monto de la tasa de interés pactada por las partes, frente al tipo legal.

Sin embargo, al realizarse ese proceso de identificación, no debe equipararse la tasa de interés pactada en un contrato de arrendamiento para el caso de incumplimiento en las prestaciones (naturaleza civil), al que se estipula en un pagaré (naturaleza mercantil), pues el primero de ellos, impacta en una cantidad parcial (renta), mientras que el segundo en una cantidad total (préstamo).

Para explicar lo anterior, conviene traer a colación que, en la contradicción de tesis 350/2013, de las que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.)<sup>18</sup> y 1a./J. 47/2014 (10a.),<sup>19</sup> la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolvió el punto discordante entre tres Tribunales Colegiados de Circuito que, a su vez, resolvieron igual número de juicios de amparo, cuyos antecedentes revelan que, las tasas pactadas en los títulos de crédito que dieron lugar a los procedimientos naturales, incidían en cantidades totales:

- a) El 29 de mayo de 2013, el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito (tribunal denunciante) resolvió el amparo directo civil 144/2013, de cuyos antecedentes se obtiene:

---

<sup>18</sup> Publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 7, junio de 2014; Tomo I; p. 400, registro ius 2006794, de rubro: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITACION DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 132/2012 (10A.) Y DE LA TESIS AISLADA 1A. CCLXIV/2012 (10A.)]”.

<sup>19</sup> Publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 7, junio de 2014; Tomo I; Pág. 402, Registro IUS 2006795, de rubro: “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE”.

“Una persona suscribió 11 pagarés en favor de otra por diversas cantidades, en los que se estipuló que, en caso de no pagarse a su vencimiento, causarían un interés moratorio al tipo (sic) del 10 por ciento (diez por ciento) mensual, a excepción del diverso pagaré, de fecha 7 de mayo del año 2010, en el cual se pactó un interés moratorio del ocho por ciento mensual”.

b) El 7 de junio de 2011, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, resolvió el amparo directo 369/2012, de cuyo juicio de origen destaca:

“Un particular suscribió en favor de una sociedad anónima un pagaré por la cantidad de \$10,905.00 (diez mil novecientos cinco pesos 00/100 M.N.), pactándose el pago de intereses ordinarios a razón del 1.32 por ciento (uno punto treinta y dos por ciento) semanal sobre la suerte principal, y el pago de los intereses moratorios a razón del 0.5 por ciento (punto cinco por ciento) diarios sobre saldos insolutos”.

c) El 12 de abril de 2012 el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito resolvió el amparo directo 193/2012, de cuyos antecedentes se advierte:

“El 8 de abril de 2010, en Loreto, Zacatecas, una persona suscribió un título de crédito de los denominados pagaré a favor de otra, con fecha de vencimiento del 5 de mayo del mismo año, por la cantidad de 10 mil pesos, estableciéndose también el pago de un interés moratorio a razón del tres punto cinco por ciento mensual”.

Del análisis de tales asuntos se advierte que, en ellos, la tasa de interés pactada tiene como referente la suerte principal o cuantía del negocio, es decir, el interés impacta en la totalidad del préstamo. Por ejemplo, en el juicio de origen que dio lugar al amparo directo 193/2012, resuelto por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, las partes pactaron una tasa de interés moratorio a razón del 3.5 por ciento sobre 10 mil pesos, moneda nacional. Ello quiere decir que si el deudor incurre en mora sin haber abonado a capital, cada mes deberá pagar la totalidad del préstamo, más el mencionado porcentaje por concepto de intereses moratorios, mismos que ascienden a una tasa anual de 42 por ciento sobre la suerte principal.

Ahora bien, a diferencia de lo que ocurre con los pagarés, en los contratos de arrendamiento se presenta una hipótesis distinta, pues la tasa de interés pactada no incide sobre una suerte principal, sino solamente respecto de una parcialidad (renta). Un ejemplo de ello se presentó en el amparo en revisión 1763/2014 que resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de cuyos antecedentes, tal como ya se refirió, destaca lo siguiente:

El 31 de julio de 2008, dos sociedades anónimas de capital variable celebraron un contrato de arrendamiento respecto de un local comercial. El monto de la obligación principal pactada como renta mensual del inmueble arrendado, fue la cantidad de 209,895.13 (doscientos nueve mil ochocientos noventa y cinco pesos con trece centavos), más el impuesto al valor agregado, durante el plazo forzoso de un año, que transcurrió del 1 de agosto de 2008 al 31 de julio de 2009.

Además, se pactó que del 1 de agosto de 2009 hasta la total desocupación y entrega del inmueble, la renta sería de 250 mil pesos (doscientos cincuenta mil pesos), aumentándose semestralmente en función del índice inflacionario determinado por el Banco de México. Sobre dichas cantidades pactadas por concepto de renta mensual, para el caso de que no fuera pagada la renta oportunamente, se pactó un interés moratorio del cuatro por ciento mensual.

Tal como se advierte, en el caso del mencionado contrato de arrendamiento la tasa de interés de cuatro por ciento mensual se estipuló respecto de cada renta. En esa medida, si se supone que la arrendataria no pagara el alquiler a partir del 1 de agosto de 2009, esa tasa de interés impactaría cada mes en una sola renta de 250 mil pesos (10 mil pesos),<sup>20</sup> pero ello no significa que, al segundo mes, esa tasa incida en 500 mil pesos (20 mil pesos),<sup>21</sup> y al tercer mes en 750 mil pesos (30 mil pesos),<sup>22</sup> pues el interés no se capitaliza, sino

<sup>20</sup> El uno por ciento de 250 mil pesos equivale a 2,500 pesos (250000/100), por lo que multiplicado por cuatro da como resultado 10 mil.

<sup>21</sup> El uno por ciento de 500 mil pesos equivale a cinco mil pesos (500000/100), por lo que multiplicado por cuatro da como resultado 20 mil.

<sup>22</sup> El uno por ciento de 750 mil pesos equivale a 7,500 pesos (750000/100), por lo que multiplicado

que después de tres meses sólo deberá el cuatro por ciento de 250 mil pesos multiplicado por tres (30 mil pesos), y no el cuatro por ciento de las rentas que se vayan generando a partir del incumplimiento (60 mil pesos en tres meses).

Ahora bien, tal como ya se expresó, en materia mercantil, una práctica común de los órganos jurisdiccionales para obtener un indicio de la posible usura de una tasa de interés, que permite acudir a los parámetros objetivos y subjetivos para confirmarlo, consiste en calcular en pesos a cuánto ascendería la deuda acumulada por concepto de intereses moratorios en un año.

Por ejemplo, en el caso de un pagaré suscrito por la cantidad de un millón de pesos, en que se estableció como pago de intereses moratorios, la cantidad del nueve por ciento mensual sobre la suerte principal del negocio (en lo sucesivo, se hará referencia a este caso hipotético, como el caso mercantil), la mayoría de los tribunales considerarán que se trata de una tasa usuraria, pues si dicha cifra se multiplica por 12 meses da como resultado una tasa anual de 108 por ciento, lo que significa que, después de un año el deudor deberá la suma prestada de un millón de pesos, más otro millón de pesos y fracción, por concepto de intereses moratorios.

En cambio, en la mayoría de las controversias de arrendamientos no es posible realizar ese ejercicio de primera mano, pues el interés no incide en la suerte principal del negocio, sino en determinadas mensualidades, por lo que resulta necesario identificar cómo obtener la cuantía total del negocio relativo a un contrato de arrendamiento, y así poder trasladar válidamente el mecanismo explicado en el párrafo anterior a la materia civil.

En Jalisco, el legislador local, en el artículo 162 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, para determinar la cuantía del negocio en los arrendamientos, estipuló: “cuando se trate arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones en un año”.

Ese mismo principio opera en el resto de las entidades federativas en las que no existe una disposición similar a la jalisciense, pues la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido numerosas tesis aisladas en las que sostiene que, en las controversias de arrendamiento, y en aquéllas en

---

por cuatro da como resultado 30 mil.

que se demanden prestaciones periódicas, el importe de las rentas equivalentes a un año constituye la cuantía del negocio.<sup>23</sup>

Ahora bien, en el caso que analizó la Primera Sala del Máximo Tribunal del País, aunque la renta mensual pactada resulta considerable, dado que asciende a 250 mil pesos,<sup>24</sup> lo cierto es que dicha cantidad no puede concebirse como la suerte principal del negocio a fin de aplicar el mecanismo que se realiza en materia mercantil, mediante el cual se califica la posible usura de la tasa de interés multiplicándola por los meses que tiene un año y, a partir de ello, confrontar la cantidad que resulta con la totalidad del préstamo (cuantía del negocio).

Ello porque, tal como se señaló, mientras que en materia comercial una tasa de nueve por ciento pactada sobre un millón de pesos (cuantía del negocio) al año representará el ciento ocho por ciento más de esa cantidad; en materia civil, en ese mismo periodo, el cuatro por ciento pactado sobre los mencionados 250 mil pesos mensuales sólo representaría el 48 por ciento anual sobre el monto de una sola renta, pero no respecto de la cuantía total del negocio.

En una controversia de arrendamiento como la que se analiza, tal como se mencionó, la cuantía del negocio se obtiene al multiplicar el monto de la renta mensual de 250 mil pesos, por los 12 meses que tiene un año, lo que da como resultado tres millones de pesos como suerte principal.

En este punto, para saber a cuánto equivale la tasa de interés de cuatro por ciento mensual de 250 mil pesos, respecto de tres millones de pesos (cuantía del negocio), es necesario convertir los porcentajes a pesos y, por ende, es menester acudir a los conceptos de “regla de tres”, “tanto por ciento” e “interés”.

---

<sup>23</sup> Véase la tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 16, Vol. 37, Cuarta Parte, Séptima Época, Semanario Judicial de la Federación, Registro IUS 242083, de rubro y texto siguientes: “ARRENDAMIENTO, COMPETENCIA POR RAZÓN DE CUANTÍA TRATÁNDOSE DE JUICIOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE. Tratándose de una acción de terminación de contrato de arrendamiento, en que la parte actora sólo exige el pago de las rentas vencidas y las que se siguen venciendo, el pago de los daños y perjuicios y los gastos y costas del juicio, sin precisar ninguna cantidad específica, no puede aceptarse el argumento de que del amparo respectivo deba conocer la Suprema Corte de Justicia, por ser el juicio del cual emana el acto reclamado de cuantía indeterminada, pues es principio jurídico general aceptado por este Alto Tribunal que tratándose de contiendas sobre arrendamientos o prestaciones periódicas, para determinar la competencia por razón de la cuantía, se debe computar el importe de las pensiones en un año”.

<sup>24</sup> Por cuestiones didácticas, dado que en dicho asunto se fijaron dos cantidades distintas a pagar por concepto de alquiler, por ser una cantidad cerrada, sólo se tomará en consideración la segunda de ellas, que asciende a 250 mil pesos.

Baldor,<sup>25</sup> informa que, aunque los griegos y romanos conocían las proporciones, no llegaron a aplicarlas a la resolución de los problemas de regla de tres.

En la Edad Media los árabes la dieron a conocer. Leonardo de Pisa difundió esta operación a principios del siglo XII en su obra *Liber Abacis*, con el nombre de “regla de los tres números conocidos”; “regla de los mercaderes”; “regla áurea”; y “regla de los tres traficantes”.

Baldor sostiene que, la regla de tres, es esencial en las aplicaciones aritméticas de proporcionalidad:<sup>26</sup>

[...] la regla de tres es una operación que tiene por objeto hallar el cuarto término de una proporción, cuando se conocen tres. --- La regla de tres puede ser simple y compuesta. --- Es simple cuando solamente intervienen en ella dos magnitudes y es compuesta cuando intervienen tres o más magnitudes. --- Supuesto y pregunta. En una regla de tres el supuesto está constituido por los datos de la parte del problema que ya se conoce y la pregunta por los datos de la parte del problema que contiene la incógnita. --- Así, en el problema: si cuatro libros cuestan ocho pesos, ¿cuánto costarán 15 libros=, el supuesto está constituido por cuatro libros y ocho pesos, y la pregunta por 15 libros y x pesos.

Por otra parte, el mismo autor<sup>27</sup> refiere que el tanto por ciento, aparece en las principales obras de aritmética de los escritores italianos del siglo XV. El signo del tanto por ciento (%), agrega, surgió como una corrupción de la abreviatura de ciento (cto.), que se empleaba en las operaciones mercantiles. El primero que utilizó el signo tal como actualmente se hace fue Delaporte, quien en 1685 lo expuso en su libro *Le Guide des Negocien (La guía del comerciante)*.

---

<sup>25</sup> Baldor de la Vega, Aurelio Ángel, *Aritmética de Baldor*, Grupo Editorial Patria, 2007. p. 522. Aurelio Baldor, fue un matemático, profesor, escritor y abogado cubano, autor del libro *Álgebra*, publicado en 1941, reeditado en numerosas oportunidades, y otros, como *Aritmética* (que se cita) y *Geometría plana y del espacio y trigonometría*.

<sup>26</sup> *Idem*.

<sup>27</sup> *Ibidem*, p. 532.

Adicionalmente, Baldor sostiene:<sup>28</sup>

Se llama tanto por ciento de un número a una o varias de las cien partes iguales en que se puede dividir dicho número, es decir, uno o varios centésimos de un número. El signo del tanto por ciento es %. Así, 4% de 80 o de 80 equivale a cuatro centésimas partes de 80, es decir, que 80 se divide en cien partes iguales y de ellas se toman cuatro.

El 5 de 150 significa que 150 se divide en cien partes iguales y de ellas se toman cinco partes y tres cuartos.

Es evidente que 100% de un número es el mismo número. Así, 100% de 8 es 8.

HALLAR UN TANTO POR CIENTO DE UN NÚMERO.

1) Hallar 15% de 32.

Diremos: 100% de 32 es 32; 15% de 32, que es lo que busca, será x. Formaremos una regla de tres simple con estas cantidades y dejemos la x:

100%.....	32	
15%.....	x.	x = = 4.8

Luego entonces, el 15% de 32 es 4.8.

Casos especiales:

Exponemos a continuación el modo rápido de hallar varios tantos por ciento de mucho uso.

1% de un número = del número; luego, para hallar 1% de un número se divide el número entre 100.

Así, 1% de 915 =  $915 / 100 = 9.15$ ”.

Y, finalmente, sobre el interés, Baldor sostiene:

“El origen del préstamo con interés (usura) es remoto. Los prestamistas de la Edad Media cobraban a los particulares hasta 43% anual; en las operaciones comerciales el tipo de interés fluctuaba entre 12% y 24% anual. Al fundarse lo que puede ser llamado el pri-

---

<sup>28</sup> *Idem.*

mer banco en el sentido moderno, en 1407, la Casa de San Giorgio, en Génova, el interés bajó a 10% y menos.

#### INTERÉS.

La regla de interés es una operación por medio de la cual se halla la ganancia o interés que produce una suma de dinero o capital prestado a un tanto por ciento dado y durante un tiempo determinado.

El capital se representa por “c”, el tiempo por “t”, el % por “r” y el interés a rédito por “I”.

El dinero no está nunca inactivo. Toda cantidad que se presta debe producir una ganancia.

Esta ganancia es un % dado de la cantidad que se presta, y es convenido por las partes que hacen el contrato. Así, prestar dinero a 5% anual significa que por cada \$100 que se prestan la persona que recibe el dinero tiene que pagar \$5 al año; prestar dinero a 1 mensual significa que hay que pagar \$1.50 al mes por cada \$100 que se reciben”.

#### INTERÉS LEGAL

Cuando en una operación financiera deba existir un tipo de interés y éste no se estipule por las partes contratantes, se debe pagar el interés legal. Aunque depende del país, en la mayoría es de entre 5 y 6%.

#### USURA

Exigir un interés elevado por el dinero que se presta constituye la usura, que es penada por las leyes de algunos países.

En la mayoría de los países hay leyes contra la usura. En general estas leyes establecen que el interés máximo en cualquier operación financiera es el doble del interés legal. Si se cobra uno mayor que éste, el exceso pagado como interés se imputa al capital prestado, es decir, el exceso de interés pagado se considera como devolución de parte del capital prestado.

#### INTERÉS SIMPLE Y COMPUESTO

El interés puede ser simple y compuesto.

Es simple cuando el interés o rédito, es decir, la ganancia que produce el capital prestado, se percibe al final de periodos iguales sin que el capital varíe.

Es compuesto cuando los intereses que produce el capital se suman al capital, al final de cada periodo, formando de este modo un nuevo capital.

Con base en las operaciones expuestas, en el caso mercantil planteado con anterioridad se tiene la cantidad total de un millón de pesos, moneda nacional, respecto de la cual se pactó un interés moratorio de nueve por ciento mensual, esto es, 108 por ciento anual; por tanto, en dicho caso, a partir de que el deudor incurra en mora, aparte del millón de pesos, cada mes deberá un nueve por ciento más sobre esa cantidad y, después de un año, adeudará 108 por ciento más.

Para obtener a qué cantidad en moneda nacional equivale tanto el nueve como el 108 por ciento de un millón de pesos, es necesario identificar a cuánto equivale el uno por ciento de la suma mencionada y, así, obtener los datos mencionados.

Tal como lo indica Baldor, para obtener a cuánto equivale el uno por ciento de un millón de pesos, es necesario dividir esa cantidad entre cien:

$$1,000,000/100= 10,000$$

De dicha operación, resulta que el uno por ciento de un millón son 10 mil pesos; lo que permite sostener que nueve por ciento de un millón de pesos es igual a 90 mil, tal como se obtiene con la siguiente operación:

$$\begin{array}{r} 10000x \\ \underline{9=} \\ \hline 90000 \end{array}$$

Ahora bien, si dicha cantidad de nueve por ciento mensual (90 mil pesos) se multiplica por los 12 meses que tiene un año, se obtiene como resultado un interés anual de ciento ocho por ciento; porcentaje que, convertido a pesos, arroja un millón ochenta mil pesos, moneda nacional, derivado de un préstamo de un millón de pesos, lo que a todas luces constituye un indicio indiscutible que permite presumir, *prima facie*, que la tasa de interés moratorio pactada es usuraria.

Se sostiene que lo anterior constituye un indicio indiscutible porque, ese noventa y seis por ciento anual, excede en demasía el interés legal de seis

por ciento al año que, como parámetro más bajo establece el artículo 362 del Código de Comercio,<sup>29</sup> así como la tasa máxima de interés registrada por el Banco de México, en el último informe de “Indicadores Básicos de Tarjeta de Crédito para Clientes No Totaleros” publicados en noviembre de 2015, pues BanCoppel fijó para los clientes no totaleros,<sup>30</sup> una tasa de interés de “sesenta y cinco por ciento anual”.<sup>31</sup>

En cambio, en la controversia de arrendamiento materia de análisis, la tasa pactada de cuatro por ciento mensual sobre cada renta, ante la cuantía del negocio (tres millones de pesos), ni siquiera representa un indicio que presuma la existencia de la usura, pues se encuentra muy por debajo del interés legal en materia civil que, en la mayoría de las entidades federativas es de nueve por ciento.<sup>32</sup>

Para llegar a esa conclusión debe considerarse que, en el caso, la actora reclamó el pago de cuatro por ciento mensual sobre cada parcialidad no cubierta (250 mil pesos moneda nacional) y, la autoridad responsable, condenó a la impetrante por el pago de dicho porcentaje.

Consecuentemente, si la renta mensual en dicho asunto asciende a la cantidad de 250 mil pesos, moneda nacional, para determinar el cálculo, debe tenerse como suma total tres millones de pesos, cantidad que resulta de multiplicar el monto del alquiler por los doce meses que tiene un año.

Si se desea equiparar dicha cantidad a lo que ocurre en materia mercantil, esos tres millones de pesos equivalen al 100 por ciento de la deuda (en el caso mercantil antes aludido, la cantidad total —100 por ciento de la deuda— era

---

<sup>29</sup> Art. 362. Los deudores que demoren el pago de sus deudas deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés pactado para este caso, o en su defecto el seis por ciento anual. — Si el préstamo consistiere en especies, para computar el rédito se graduará su valor por los precios que las mercaderías prestadas tengan en la plaza en que deba hacerse la devolución, el día siguiente al del vencimiento, o por el que determinen peritos si la mercadería estuviere extinguida al tiempo de hacerse su valuación. — Y si consistiere el préstamo en títulos o valores, el rédito por mora será el que los mismos títulos o valores devenguen, o en su defecto el seis por ciento anual, determinándose el precio de los valores por el que tengan en la Bolsa, si fueren cotizables, o en caso contrario por el que tuvieren en la plaza el día siguiente al del vencimiento.

<sup>30</sup> De acuerdo con el Banco de México, se conoce como cliente “totalero” al que paga el saldo de la tarjeta de crédito cada mes y como “no totalero” al que no lo hace así.

<sup>31</sup> Banco de México, *Indicadores básicos de tarjetas de crédito*. Disponible desde internet en: <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/publicaciones/reportes-de-tasas-de-interes-efectivas-de-tarjetas-%7B2A3C1939-EBE0-1663-71B4-FBD9AE9EC151%7D.pdf>

<sup>32</sup> Artículo 1976 del Código Civil del Estado de Jalisco.

un millón de pesos; el interés pactado era nueve por ciento mensual sobre tal suma; lo que arrojó un total de 108 por ciento anual, intereses que superaron la totalidad del préstamo, ya que dicho porcentaje anual representa un millón ochenta mil pesos).

Una vez identificada la obligación principal de este asunto, lo primero que se obtiene es que el interés mensual pactado de cuatro por ciento sobre una sola renta de 250 mil pesos, de manera alguna significa que el cuatro por ciento no incide sobre los tres millones de pesos.

Con base en tales datos hasta ahora expuestos, es posible construir las siguientes premisas:

1. Se tiene el 100 por ciento de la obligación para efectos de cálculo (deuda total), que equivale a tres millones de pesos (100 por ciento).
2. En el contrato de arrendamiento se fijó como interés moratorio la cantidad de cuatro por ciento mensual, pero no sobre los tres millones de pesos (deuda total) como sí ocurre en materia mercantil, sino sobre una parcialidad que corresponde a 250 mil pesos; en consecuencia, debe identificarse a cuánto equivale ese cuatro por ciento mensual sobre una sola renta respecto de la cantidad principal, pues sólo así será factible emplear el mismo mecanismo que se realiza en materia mercantil.
3. Para obtener esa cifra es necesario identificar a cuánto equivale uno por ciento de 250 mil, por lo que deberá dividirse 250 mil entre 100:  
$$250000/100 = 2500$$
4. Entonces, resulta que el uno por ciento de 250 mil pesos equivale a 2,500; en consecuencia, cuatro por ciento de 250 mil será 10 mil pesos.
5. Ahora bien, una vez obtenida dicha cantidad debe identificarse a qué porcentaje equivale 10 mil pesos (cuatro por ciento mensual de 250 mil pesos), respecto de la obligación principal (tres millones de pesos).
6. Para tal efecto, es necesario aplicar la regla de tres simple explicada por Baldor y, por ende, utilizar el método de supuesto y pregunta por él expuesto:

“Supuesto y pregunta. En una regla de tres el supuesto está constituido por los datos de la parte del problema que ya se conoce y la pregunta por los datos de la parte del problema que contiene la incógnita”.

En el caso, el supuesto lo constituye los tres datos conocidos que se tienen:

“a)” Diez mil pesos (cuatro por ciento de 250 mil);

“b)” Tres millones de pesos (obligación principal), y

“c)” Cien por ciento de la obligación principal (tres millones de pesos).

Y la pregunta necesaria para despejar la incógnita (cuarto número desconocido), se resume a responder: “Si tres millones de pesos son el 100 por ciento ¿qué porcentaje de tres millones de pesos representa la cantidad de 10 mil pesos (x)? Entonces, el esquema del presente asunto es el siguiente:

$$\begin{array}{r} \$3000000\text{-----} 100\% \\ \$10000 \text{-----} x \end{array}$$

Tal como se explicó con anterioridad, es necesario realizar una operación cruzada, en la que, primero, 10 mil se multiplique por 100, lo que da como resultado un millón:

$$“10,000 \times 100 = 1,000,000.”$$

Luego, la cantidad obtenida se divide entre tres millones, lo que da como resultado a qué porcentaje equivalen 10 mil pesos (interés pactado) respecto de tres millones (cuantía del negocio):

$$“1,000,000/3,000,000 = 0.3333333333333333\%”$$

Así las cosas, si 10 mil pesos equivale al “0.3333333333333333%” de tres millones de pesos (cantidad total), se confirma la hipótesis relativa a que la manera de obtener el indicio sobre la usura de una tasa de interés en una controversia de arrendamiento es muy distinta a la materia mercantil, pues en los arrendamientos el interés se pacta respecto de una sola renta.

En el caso ese 0.3333333333333333% de interés mensual sobre la cantidad anual de tres millones de pesos, multiplicado por 12 da como resultado cuatro por ciento anual total.

Es decir, si 0.3333333333333333% (porcentaje de 10 mil pesos sobre tres millones de pesos), se multiplica por los 12 meses que tiene el año (tasa anual), se obtiene la cantidad de cuatro por ciento anual; o bien, si 10 mil pesos se multiplica por 12, se obtiene la cantidad de 120 mil pesos, que representa el cuatro por ciento de tres millones de pesos.

Así, se tiene que el interés pactado en el contrato de arrendamiento aludido ni siquiera llega al tipo legal generalizado en materia civil, que es del nueve por ciento; lo que menos rebasaría el parámetro objetivo existente en materia de arrendamientos civiles en la legislación de algunas entidades federativas, como Jalisco, en que existe un dato objetivo adicional a los establecidos en la contradicción de tesis 350/2013, aplicable exclusivamente a dicha materia.

En efecto, el Código Civil del Estado de Jalisco contiene ciertas disposiciones que permiten establecer un límite superior a los intereses moratorios pactados en los contratos de arrendamiento civiles, que posibilitan identificar, a primera vista, si una cierta tasa es usuraria o no.

Dicho parámetro se encuentra previsto en los artículos 1976 y 1977 del Código Civil para el estado de Jalisco:

Art. 1976. El interés legal será del nueve por ciento anual. — El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta alcanzar el tipo legal.

Art. 1977. El interés convencional puede ser natural o moratorio: — I. Es interés natural aquel que se fija durante la vigencia del contrato; — II. Es interés moratorio el que sustituye al natural al incurrir en mora el deudor, y éste nunca podrá exceder del natural, aumentado en un cincuenta por ciento. Cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.

El artículo 1976 establece que “el interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal”, que es del nueve por ciento anual y, el artículo 1977, fracción II, dispone que “es interés moratorio el que sustituye al natural al incurrir en mora el deudor, y éste nunca podrá exceder del natural, aumentado en un cincuenta por ciento”; sin embargo, tal como lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al interpretar el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esa libertad de pactar intereses convencionales que establece el Código Civil del Estado de Jalisco no debe entenderse ilimitada, sino condicionada a que los intereses pactados no sean usurarios, pues cualquier otra interpretación de dicho precepto que permitiera el establecimiento desmesurado de intereses, resultaría contraria a la Constitución General de la República.

Sin que pase inadvertido que, la última parte del artículo 1976 que dispone: “[...] pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta alcanzar el tipo legal”, no constituye un factor que necesariamente deba acreditarse para que un interés sea usurario, pues tal aprovechamiento sólo representa un elemento obligatorio del interés lesivo y no del usurario, pues este último puede actualizarse aun cuando no se haya abusado del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia del deudor, sino únicamente con base en lo excesivo de la tasa de interés pactada.

Entonces, se reitera, son tales preceptos los que establecen un parámetro objetivo que pretende evitar la usura de los intereses moratorios pactados en un contrato de arrendamiento civil en Jalisco.

Así, el contenido de los artículos citados revela que, conforme al Código Civil de dicha Entidad, existen dos tipos de intereses:

- a) Legal (artículo 1976, párrafo primero): Es aquel que debe pagarse en algunos supuestos establecidos por la ley civil,<sup>33</sup> y asciende al nueve por ciento anual.

<sup>33</sup> Vid. Artículos 756, 860, fracción IV, 1102, 1358, 1425, 1633, 1976, 2078, 2143, 2143 bis y 2570, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco.

b) Convencional (artículo 1976, párrafo segundo y 1977): El interés convencional es el que fijan los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal. El interés convencional, a su vez, se subdivide en dos:

- Interés natural. Es aquél que se fija durante la vigencia del contrato.
- Interés moratorio. Es el que sustituye al natural al incurrir en mora el deudor, y éste nunca podrá exceder del natural, aumentado en un 50 por ciento. Cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.

Tal como se advierte de lo anterior, tratándose de intereses moratorios, el Código Civil del Estado de Jalisco establece un parámetro fijo, al disponer que éstos no excederán del natural, aumentado en un cincuenta por ciento, y que cualquier pacto en contrario se tendrá por no puesto.

En efecto, el artículo 1977 fracción II, del Código Civil del Estado de Jalisco, establece que el interés moratorio “nunca podrá exceder del natural, aumentado en un 50 por ciento”. Sin embargo, no debe soslayarse que, por regla general, en la mayoría de los contratos de arrendamiento civiles no se establece interés natural durante la vigencia del instrumento.

No obstante, ello no anula dicho mecanismo de protección contra la usura establecido por el legislador jalisciense, pues ante la falta de estipulación de una tasa de interés natural en los contratos de arrendamiento civiles debe asumirse como tal, para efectos de imponer un límite al interés moratorio, la tasa correspondiente al interés legal; ello, a partir de una interpretación progresista de los artículos 1976 y 1977 del Código Civil del Estado de Jalisco, inspirada en el artículo primero constitucional, y en el artículo 21 numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Entonces, si en los contratos de arrendamiento en los que no se pacta interés natural debe tomarse al interés legal de nueve por ciento anual como referente para imponer un límite al interés moratorio, se obtiene como parámetro específico para evitar la usura, que estos últimos no pueden exceder de nueve por ciento anual aumentado al 50 por ciento, es decir, de 13.5 por ciento anual.

Lo anterior, sin desconocer que si una tasa de interés en un contrato de arrendamiento se aproxima a dicho porcentaje, eventualmente, la autoridad jurisdiccional, a fin de reducirla prudencialmente, puede tomar en consideración

los parámetros objetivos y subjetivos establecidos en la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a)<sup>34</sup> que, una vez revaluados y trasladados de la materia mercantil a la civil, sí resulten aplicables.

Sin embargo, dicha revaluación resulta innecesaria cuando, como en el caso analizado, la tasa de interés moratorio es menor al interés legal.

## VI. Conclusiones

Tal como se demostró con anterioridad, aunque la usura puede presentarse tanto en materia mercantil, como en materia civil, pues se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, un interés excesivo derivado de un préstamo, o cualquier otro acto, lo cierto es que la manera en que se aborda la problemática debe ser distinta.

Para aplicar correctamente las consideraciones expresadas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria de la contradicción de tesis 350/2013, es necesario que los juzgadores tomen en cuenta las características propias de las controversias de arrendamientos, frente a las mercantiles, que surgen con motivo de la suscripción de un determinado pagaré; sobre todo, la manera en que el interés impacta en la cuantía del negocio.

De lo contrario, se trasladarán de manera equivocada los parámetros establecidos por el Máximo Tribunal de la Unión y, en su oportunidad, los Tribunales Colegiados de Circuito podrían llegar al indeseable supuesto en que concedan la protección constitucional a los quejosos, cuando no resulta procedente, y se dilate innecesariamente el procedimiento cuando es obvio que la tasa de interés se pactó conforme en derecho.

Ello, porque puede darse el supuesto en que, por una parte, la potestad común omite realizar el análisis oficioso de la usura en un determinado asunto y, por otra, el Tribunal Colegiado de Circuito, una vez promovido el amparo directo contra la sentencia definitiva, al advertir tal omisión, conceda la protección constitucional bajo la equivocada premisa de asumir que un porcentaje como el analizado (cuatro por ciento mensual sobre el monto de cada renta), incide sobre la cuantía total del negocio de arrendamiento, cuando no es así,

---

<sup>34</sup> De rubro: "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE".

en cuyo caso, el fallo protector sólo retrasaría la ejecución de la sentencia en perjuicio del propio arrendatario, pues se acumularían más pensiones vencidas e intereses moratorios en su perjuicio.

En estas hipótesis, en que la tasa de interés pactada es notoriamente razonable, considero que los Tribunales Colegiados de Circuito, tras identificar la cuantía del negocio de arrendamiento, y confrontar la tasa de interés pactada con el tipo legal, deben declarar innecesario devolver jurisdicción a la potestad común y confirmar la legalidad del monto del interés acordado.

## VII. Referencias

### Bibliográficas

- Baldor de la Vega, Aurelio Ángel, *Aritmética de Baldor*, Grupo Editorial Patria, 2007.
- Ferrajoli, Luigi. *Teoría del derecho y de la democracia*, trads. Perfecto Andrés Ibáñez, Carlos Bayón, Marina Gascón, Luis Prieto Sanchís y Alfonso Ruiz Miguel. Italia, Trotta. 2011. t. I, p. 109. Citado en la ejecutoria de la contradicción de tesis 350/2013.
- Ferrer Macgregor, Eduardo (coord.) et al., *Diccionario de derecho procesal constitucional y convencional*, t. II, México, Poder Judicial de la Federación, Consejo de la Judicatura Federal, e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 2014.
- Gordillo, Agustín A., *Tratado de Derecho Administrativo*, Buenos Aires, Fundación de Derecho Administrativo, 2003.
- Hart, H.L.A., *Proceedings of the Aristotelian Society*, New Series, Vol. 49 (1948-1949).
- Ostau de Lafont de León, Francisco Rafael y Niño Chavarro, Leidy Ángela, “Las Cláusulas Self-Executing de los Convenios de la Organización Internacional del Trabajo en Materia de Derecho Laboral Colectivo (Convenios 87 Y 98)”, en *Revista Prolegómenos Derechos y Valores*, Bogotá, Volumen 16, número 32, julio- diciembre de 2013.
- Ramírez Vallejo, Patricia Fabiola, “Significado de la Jurisprudencia”, en *Revista del Posgrado en Derecho de la UNAM*, México, Vol. 1, No. 1, 2005.

### Electrónicas

Banco de México, “Indicadores Básicos de Tarjetas de Crédito”. Disponible desde internet en: <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/publicaciones/reporte-de-tasas-de-interes-efectivas-de-tarjetas-/%-7B2A3C1939-EBE0-1663-71B4-FBD9AE9EC151%7D.pdf>

Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, versión digital, disponible desde internet en: <http://dle.rae.es/>

### Normativas

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Código Civil Federal.

Código Civil del Estado de Jalisco.

### Jurisprudenciales

“ARRENDAMIENTO, COMPETENCIA POR RAZÓN DE CUANTÍA TRATÁNDOSE DE JUICIOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE”. Tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la p. 16, Vol. 37, Cuarta Parte, Séptima Época, *Semanario Judicial de la Federación*, Registro IUS 242083.

“PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 132/2012 (10A.) Y DE LA TESIS AISLADA 1A. CCLXIV/2012 (10A.)]”. Publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 7, junio de 2014; Tomo I; Pág. 400, Registro IUS 2006794.

“PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE”. Publicada en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 7, junio de 2014; Tomo I; p. 402, Registro IUS 200679.