

GUADALAJARA, JALISCO, A 31 TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE.-----

V I S T O para resolver el toca **483/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de **02 dos de marzo de 2017 dos mil diecisiete**, pronunciada por la **Jueza Décimo Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial**, dentro del Juicio **civil sumario**, expediente **902/2015**, promovido por *********, *********
*********, en contra de *********

********* (*********), y -----

CUARTA SALA
TOCA 483/2017
C. S.
D.

RESULTANDO:

1º.- De las actuaciones remitidas por el Juez de primera instancia, se advierte que la sociedad actora compareció por conducto de su administrador general único a demandar por la rescisión de un contrato de arrendamiento, pidiendo las prestaciones legales inherentes. Admitida que fue la demanda y practicado el emplazamiento se apersonó la parte demandada, contestó a los hechos y se excepcionó; realizada la audiencia conciliatoria, se llevó a cabo la de pruebas y alegatos y finalmente se citó a sentencia de la que se desprende que la actora no probó su acción, por lo que absolvió a la demandada de las prestaciones reclamadas y se condenó a la accionante al pago de las costas a favor de su contraria.-----

2º.- Contra esta determinación la actora se alzó en apelación, la que le fue admitida en efecto devolutivo, lo mismo

que la parte demandada interpuso apelación adhesiva; esta Sala se abocó al conocimiento de la controversia, confirmó la calificación del grado que hizo la Juez, tuvo a la partes expresando sus agravios, quedando los mismos a disposición de la contraria y finalmente se citó a sentencia, misma que hoy nos ocupa.-----

CONSIDERANDO :

I.- Esta Sala resulta competente para conocer y resolver del recurso de apelación antes referido, de conformidad con lo dispuesto por la fracción primera del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

II.- En consideración de que las actuaciones judiciales prueban plenamente conforme lo determina el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y entre ellas aparecen los puntos de inconformidad que como agravios vierte el recurrente, la Sala los tiene por transcritos literalmente y se exime para transcribirlos, en el criterio que aplica por extensión y analogía, consultable en la página 599, Tomo VII, Abril de 1998. Tesis VI 2º. J/129, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, bajo el rubro: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.”** -----

III.- Continuando ahora con el estudio de los agravios, se anticipa que resultan infundados.-----

No asiste razón a la inconforme cuando señala que la sentencia objeto del trámite que nos ocupa, desatiende los principios de congruencia, adecuada motivación y fundamentación a que se refieren de manera respectiva los artículos 87 y 88

del enjuiciamiento civil local, desde su punto de vista porque no se interpretó adecuadamente el contrato de arrendamiento respectivo, el que desde su punto de vista fue soslayado por no haberse atendido los principios de equidad y buena fe contractual, lo mismo porque refiere que no valoraron adecuadamente las pruebas desahogadas en su oportunidad, como son la documental pública referente a la certificación de hechos, la confesional del representante legal de la empresa demandada, la testimonial ofertada por dicha parte procesal o bien las presunciones derivadas de éstas, lo cual no es así con independencia de que haya ciertas omisiones y generalidades en la valoración de tales elementos convictivos; sin embargo en realidad no favorecen a los intereses de la demandante pues resultan insuficientes para el propósito fijado en su ofrecimiento. -----

CUARTA SALA
TOCA 483/2017
C. S.
D.

Dado que los distintos agravios expuestos por la parte interesada guardan una estrecha vinculación, salvo los argumentos referidos en noveno término, se procederá a su análisis de manera conjunta, tal como lo dispone el artículo 430 fracción I del enjuiciamiento civil local, sin que le asista razón en principio cuando insiste en que no se atendieron los principios de equidad y buena fe contractual, toda vez que según se verá, en atención a la carencia de pruebas idóneas para demostrar los elementos constitutivos de su acción, a la postre le obliga a cumplir el contrato de arrendamiento, no sólo en lo estrictamente pactado, si no también a todas aquellas consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley, como bien lo señala en términos de lo ordenado en el artículo 1266 del Código Civil del Estado. -----

refiere la Tesis correspondiente a la Séptima Época, con Registro digital: 913915, emitida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice 2000, Tomo IV, Tesis: 307, Página: 209, que dice: ----

“NOTARIO PÚBLICO, TESTIMONIOS VERTIDOS COMO PRUEBA ANTE. CARECEN DE VALIDEZ AUNQUE SE RATIFIQUEN ANTE LA PRESENCIA JUDICIAL.- Este Alto Tribunal, en la jurisprudencia publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 563, sostuvo que la fe pública que tienen los notarios no sirve para demostrar lo que está fuera de sus funciones ni menos para invadir terrenos reservados a la autoridad judicial, como evidentemente es, la recepción de declaraciones, ya que esta prueba debe prepararse en tiempo y recibirse por el Juez con citación de la contraria para que ésta se halle en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos. Dicho criterio debe extenderse a los casos en que la declaración se ratifique ante el Juez, pues aun así, sigue tratándose de un testimonio vertido a espaldas de la otra parte quien estuvo imposibilitada para desvirtuarlo y si se permitiera, resultaría muy sencillo pasar por alto las formalidades que la ley señala en materia de pruebas, pues bastaría obtener una manifestación en determinado sentido, y posteriormente hacer que se reconozca en el juicio, para que surta todos sus efectos, con la consiguiente lesión a los derechos de aquel en perjuicio de quien se presenta.”-----

CUARTA SALA
TOCA 483/2017
C. S.
D.

Por lo que ve a la valoración de la prueba confesional desahogada a cargo de la empresa demandada como bien se decidió en la sentencia de primer grado no le apoya en el acreditamiento de los hechos constitutivos de su acción, ya que no existe lineamiento legal alguno por el que le obligue a la empresa representada, como lo sostiene la apelante en sus agravios de cuenta, el acreditar los datos complementarios en las respuestas a las posiciones formuladas en vigésimo noveno, trigésimo, trigésimo sexto y trigésimo noveno términos, en su orden los aspectos referentes a la seguridad privada del centro comercial en que se localizan los locales arrendados por la empresa demandante, los circuitos

internos de video vigilancia, los servicios de publicidad o bien las distintas remodelaciones o mejoras que señaló haber realizado en el centro comercial; a diferencia y como ya se mencionó, expresamente el artículo 286 del enjuiciamiento civil local expresamente le obliga a demostrar los elementos de su acción. -----

De suerte que no cabe en el caso la divisibilidad de la confesión en la manera propuesta por la inconforme, habida cuenta que no se aceptó el hecho fundamental y si bien agregó las circunstancias restantes en nada alteran su negativa inicial, en todo caso la confirman mediante la serie de documento que anexó y relativos a los servicios de seguridad, de publicidad o mantenimiento, cuyos hechos por cierto no queda duda que debió desvirtuarlos la parte actora, a más de acreditar las aseveraciones vertidas, en cuanto a que hubo incumplimiento por parte de la demandada en lo convenido en las cláusulas décima primera, décima segunda y décima tercera del contrato de arrendamiento. -----

Explica los principios de la posibilidad legal para dividir o no la confesión la Tesis de la Octava Época, con Registro digital: 224428, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo VI, Segunda Parte-1, Página: 111, del siguiente rubro y texto: -----

“CONFESION CALIFICADA. CUANDO ES DIVISIBLE.- Por confesión calificada indivisible debe entenderse aquella en que se acepta el hecho que perjudica al que la hace; pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia. Es divisible, en cambio, la confesión calificada, si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que puedan subsistir

independientemente de aquello que en un principio se admitió, verbigracia, porque se refieren a diferentes momentos, como sería la confesada celebración de un contrato y su modificación ulterior, sujeta a prueba.” -----

En lo atinente a la evaluación hecha por el A quo de la prueba testimonial desahogada a instancia de la hoy apelante, que hizo consistir en la declaración de * * * * *
* * * * * y * * * * * ,
aún considerando que no afecte su declaración no obstante haber laborado para la empresa demandada, carece de relevancia probatoria al no reunir los requisitos a que se refiere el artículo 411 de la codificación procesal civil en cita, especialmente en las fracciones segunda y tercera, toda vez que en ambos casos resultan bastante genéricas sobre circunstancias esenciales o bien porque como el segundo testigo se enteró de ciertos datos por dichos de terceros, de suerte que carecen de precisiones en cuanto a circunstancias de modo, tiempo y lugar. -----

CUARTA SALA
TOCA 483/2017
C. S.
D.

Es así atento a que el primero de los testigos al responder a la novena pregunta, concerniente a que en algunas zonas del centro comercial el piso se encuentra levantado, respondió reiterando a la respuesta a la octava pregunta, relacionada a que en mucho tiempo no se hacían las reparaciones necesarias, que en el estacionamiento existían baches o levantamiento de cemento o chapopote, desconociendo que fuese de un material u otro. Sobre el tema el segundo testigo respondió en sentido afirmativo sin más y sobre la respuesta a la pregunta octava directa relacionada a las razones por las que conoció esos hechos mencionó haberse enterado porque “[...]le hababan para hacer algunas cosas que no hacía, y que le solicitaban y no

hacían[...]”, respuesta que en cierta medida coincide con la repregunta a la séptima directa, referente también a la falta de mantenimiento en el centro comercial. De la respuesta a la novena directa no hubo repreguntas. -----

Conforme a lo declarado del tema de la falta de mantenimiento que la actora atribuyó a la empresa arrendadora, queda en claro la generalidad en las declaraciones o dicho en otra manera la falta de precisión en esas circunstancias, lo que ocasiona inverosimilitud o falta de credibilidad. -----

Igual sucede respecto a las respuestas proporcionadas a la décima, décima primera, décima segunda y décima tercera de las preguntas, referentes a goteras y consecuencias ocasionadas en el centro comercial en que se ubican los locales arrendados, con todo y que haya el primero de los testigos hubiese mencionado que si conoce esos eventos o incluso al responder a la primera repregunta relacionada a la décima primera directa, consistente a que mencionara que a consecuencia de las goteras ingresaba agua al centro comercial, que haya contestado que en general era en todo el centro comercial, es obvio su generalidad y por ende falta de credibilidad. El segundo testigo al ser repreguntado con relación a la respuesta a la décima primera directa, respondió que las goteras o ingreso de agua se presentaba en el lugar en que se ubican los locales, respuesta por igual genérica e inverosímil. -----

Ambos testigos al responder a la pregunta formulada en treceavo lugar, referente a que cerrojos, candados y cortinas metálicos de ciertos locales comerciales, sencillamente contestaron en sentido afirmativo. -----

Al preguntarles en quinceavo lugar si sabían si el centro comercial carecía de cuarto de control para servicio de vigilancia, tan sólo respondieron afirmativamente y si bien a repregunta formulada al segundo testigo sobre el tema, simplemente contestó estar enterado porque “[...]NO LO HABÍA[...]”, de igual manera el primer testigo al responder a la décima sexta pregunta, relacionada a que el centro comercial carece de red de seguridad interna solo respondió afirmativamente, al igual que el segundo, con la diferencia de que a este se le repreguntó y solo dijo que estaba enterado de ese hecho “[...]POR QUE ME IMAGINO QUE ESA ÁREA ES COMO EL BUNKER DONDE HAY MONITORES Y NO HABÍA NADA[...]”, cuyas respuestas a simple vista resultan genéticas e inverosímiles por consecuencia. -----

La décima sexta pregunta fue encaminada a que en múltiples ocasiones, la empresa actora requirió a la demandada para que instalara red interna de seguridad, a lo que el primer testigo solo contestó que si, agregando recordar que se habían metido a robar, habiendo contestado a la correspondiente repregunta que si sabía por conducto de quien se requirió, dijo desconocerlo y que unos compañeros se lo hicieron saber, respuesta que carece totalmente de valor por no haberse enterado de forma directa. El segundo testigo sencillamente respondió en forma afirmativa lo que afirma falta de credibilidad por las razones ya mencionadas al respecto. -----

El tema de la décima octava pregunta consistió en que manifestaran que en dicho centro comercial se suscitaron múltiples robos, el primer testigo que ya había anticipado la respuesta al contestar la anterior, sólo agregó: “[...]si en el

Copel, con nosotros y el área de estacionamiento nos abordaron[...]", el segundo testigo tan sólo lo afirmó y al responder a la correspondiente repregunta señaló saber de los robos "[...]PORQUE YO TRABAJE AHÍ Y TANTO EN EL ESTACIONAMIENTO COMO EN UN LOCAL QUE ESTABA ENFRENTA HUBO ROBOS A MANO ARMADA, EN COPEL QUE ESTABA LADITO (sic) DE LOS LOCALES[...]". Tales respuestas carecen de relevancia por su generalidad, a más de que por sí mismas no resultan idóneas para ese propósito y por ende, no está por demás señalar que resultaba indispensable corroborar esas circunstancias con otros medios de prueba adecuados. -----

Las preguntas formuladas en décimo noveno y vigésimo términos, atienden en su orden a que en el centro comercial respectivo, no se ha dado publicidad a la empresa actora, lo mismo que carece de una pantalla publicitaria, a lo que ambos testigos tan solo afirmaron que así era, lo que deja en clara ausencia de credibilidad. -----

Concluyendo con el tema se estima importante destacar que en atención a la finalidad probatoria de dicha declaración testimonial, para su eficacia resultaba indispensable la observancia de las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieron los hechos declarados, lo que trae como consecuencia que resulte innecesario un estudio más amplio en sus particularidades, a virtud que a nada práctico llevaría por su intrascendencia al fondo del asunto, en términos primeramente de la Tesis correspondiente a la Octava Época, con Registro digital: 225988, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo V, Segunda Parte-1, Página: 387, del siguiente tenor: -----

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).- El artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, proporciona las bases para la valoración de la prueba testimonial y, entre ellas, en la fracción II, alude al requisito de que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por si mismo y no por inducciones ni referencias a otras personas; así mismo en la fracción V, estatuye, que deberán tomarse en consideración los fundamentos de su dicho. Por otro lado, el artículo 374, párrafo segundo, del citado Código, preceptúa que los testigos están obligados a dar en cada una de sus contestaciones la razón de su dicho y el juez deberá exigirla aunque no se pida en el interrogatorio. Una interpretación armónica y racional de estos dispositivos, nos conduce a establecer que, para que una testimonial pueda considerarse apta y suficiente para demostrar los hechos contenidos en el interrogatorio, requiere, entre otras cosas, que los testigos expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, pues de otra manera no sería posible al juzgador conocer si efectivamente se trata de personas idóneas dignas de fe y, menos aún, determinar sobre la veracidad de sus declaraciones; esto es, si el hecho es susceptible de percibirse a través de los sentidos, o si fue presenciado por el declarante, o lo dedujo por inducciones o referencias a terceras personas, etcétera.”-----

CUARTA SALA
TOCA 483/2017
C. S.
D.

Seguidamente y atento a las particularidades de las pruebas antes mencionadas, en concordancia con la causa de pedir de la accionante, se invoca por analogía la Jurisprudencia perteneciente a la Séptima Época, con Registro: 237264, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Volumen 205-216, Tercera Parte, Página: 177, del siguiente tenor: -----

“PRUEBAS. CASOS DE INOPERANCIA DE LOS AGRAVIOS EN QUE SE RECLAMA SU FALTA DE ESTUDIO.- Para que puedan considerarse operantes los agravios en que se reclama la falta de estudio de alguna o algunas de las pruebas rendidas, es necesario, no sólo que

la omisión exista, sino que la misma trascienda al sentido de la sentencia.”-----

Así también se estima innecesario por lo mismo, mayor pronunciamiento con relación a las causas invocadas en la sentencia de primer grado, con respecto a la injerencia o no que puede o debe tener la parte actora en cuanto al mantenimiento del centro comercial, a virtud que como se lleva dicho, de que si parte de la acción intentada se dio por considerar la empresa demandante, de que había incumplimiento al contrato de arrendamiento por falta de mantenimiento, resultaba indispensable acreditarlo mediante el desahogo de pruebas idóneas y al no ser así el resultado final en el fondo es el emitido en dicha resolución, con independencia de los puntos de vista emitidos por el A quo o a los que hace alusión la parte apelante. -----

El noveno de los agravios carece de sustento legal, pues se estima que no actualiza en el asunto que nos ocupa, la hipótesis a que se refiere el artículo 143 fracción IV del enjuiciamiento civil local, a fin de absolverle de las costas generadas por el trámite del juicio en primera instancia; es decir que no se observa de actuaciones que en el caso ventilado por cuanto a la litis planteada, resulte verdaderamente dudoso o que existan razones de apariencia suficientes para fundar la creencia u opinión expuesta por la parte hoy apelante, si no más bien y como se viene señalando, la sentencia de primer grado le fue adversa por ausencia de pruebas adecuadas o idóneas para demostrar los hechos en que hizo valer sus reclamos, con lo que no se requiere mayores razones o fundamentos legales de los expuestos en la sentencia objeto del trámite que nos ocupa, para condenarle a que cubra las costas inherentes, ya que

así lo dispone el artículo 142 fracción I segunda parte del enjuiciamiento civil local, vinculado con la Jurisprudencia de la Octava Época, con Registro digital: 214600, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 70, de Octubre de 1993, Tesis: III.1o.C. J/20, Página: 63, que expresa: -----

“COSTAS. SISTEMA PARA SU IMPOSICION (LEGISLACION JALISCIENSE).- En lo relativo a la condena en costas, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco adopta el sistema de la sucumbencia, pues ninguno de los preceptos que las regulan constriñen su imposición a la previa estimación de que el litigante obró con temeridad y mala fe; ciertamente que, en tratándose de las costas a petición de parte (artículos 137 al 148 del cuerpo de leyes en comento), existen ciertas notas que atemperan el carácter absoluto de dicho sistema, artículo 143, pero la característica predominante, siempre es la de que el vencido en un litigio debe pagar las consecuencias de su renuencia a la composición voluntaria y extrajudicial de la controversia.

Por último y con relación a la apelación adhesiva hecha valer por la parte demandada en el juicio primario, no se está en el caso de mayor pronunciamiento sobre el particular, toda vez que en los puntos que expone no aporta elementos distintos a los expresados por el A quo para sostener lo resuelto e incluso que le perjudiquen a quien obtuvo lo que pidió, aspectos estos últimos que no se dan en la sentencia de mérito, en términos de las razones que se exponen en la Tesis perteneciente a la Octava Época, con Registro digital: 212158, localizable en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, de Junio de 1994, Tesis: III.2o.C.412 C, Página: 524, que a la letra dice: -----

“APELACION ADHESIVA. DEBE HACERLA VALER LA PARTE QUE VENCIO, CUANDO EL FALLO NATURAL CONTENGA PRONUNCIAMIENTO EXPRESO, SOBRE PUNTO DETERMINADO DEL DEBATE QUE LE PERJUDIQUE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).- Si quien venció en el juicio natural, hizo valer

diversas excepciones, una de las cuales no prosperó; al apelar del fallo la parte perdedora, debe hacerlo también aquél, de manera adhesiva, en términos del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ya que es de explorado derecho que al Tribunal de alzada sólo le es dable actuar con plenitud de jurisdicción cuando se ha omitido estudiar y resolver alguna cuestión determinada y concreta, pero se ve impedido para hacerlo, cuando existe pronunciamiento expreso sobre algún determinado punto del debate, ya que en esa hipótesis, si tal pronunciamiento perjudicó al vencedor y apeló la contraparte, debe adherirse a esa apelación, para el caso de que, si resultan fundados los agravios de su adversario, la Sala esté en aptitud de estudiar los expuestos por el apelante adhesivo, pues el Tribunal solamente puede actuar en virtud de agravio expreso, salvo, desde luego, el ya referido caso de que se estuviere frente a una omisión.”-----

Bajo el anterior contexto y tomando en consideración que resultaron infundados los agravios expuestos por la parte inconforme, procedente es confirmar y se confirma el contenido de la sentencia definitiva materia de la impugnación. -----

En otro orden de cosas se condena a la parte apelante a que cubra a favor de su contraria, las costas derivadas del trámite del juicio en esta instancia, las que se fijan de oficio en un 2.5% dos punto cinco por ciento del monto de la cuantía del negocio, equivalentes a \$13,800.00 trece mil ochocientos pesos 00/100 M.N., en razón de los abreviado del trámite, así como porque la parte beneficiada de esta prestación tan sólo acudió en vía de apelación adhesiva, de acuerdo al artículo 640 del enjuiciamiento civil local.-----

La presente resolución se ha pronunciado dentro del término legal, por consecuencia no es menester notificar personalmente a los interesados con base a lo que previenen en lo conducente los numerales 109 fracción VI y 439 del Código de Procedimientos Civiles.-----

Acuerdos la Licenciada **SOCORRO SÁNCHEZ SOLIS**, quien
autoriza y da fe.-----

FCR/GCI/kenf*