

GUADALAJARA, JALISCO., A 03 TRES DE OCTUBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE.-----

V I S T O para resolver el Toca **551/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto en contra de la **Sentencia Definitiva** de fecha 16 de Marzo del 2017, pronunciada por el C. Juez Décimo Tercero de lo Civil de éste Primer Partido Judicial, dentro del juicio **CIVIL SUMARIO**, expediente **665/2016**, promovido por ***** en contra de *****, y; -----

**CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+**

R E S U L T A N D O :

1º.- Consta en autos que compareció ***** a demandar a *****, por el cumplimiento del contrato de arrendamiento, por el pago de daños y perjuicios por la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por la entrega de la suma de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) dado como depósito al demandado derivado del contrato de arrendamiento, más el pago de gastos y costas; admitida que fue y practicado el emplazamiento, se advierte que el demandado no compareció en tiempo a producir contestación, razón por la cual únicamente se le tuvo señalando domicilio para recibir notificaciones y designando abogado patrono; una vez desahogada la audiencia de pruebas y alegatos, se dictó **Sentencia Definitiva el 16 de Marzo del 2017**, de la cual se desprende que el actor no probó su acción, en consecuencia se absolvió al demandado de las prestaciones reclamadas y se condenó al actor al pago de costas.-----

2º.- Contra esta determinación el actor se alzó en apelación, misma que le fue admitida en el Sólo Efecto Devolutivo; turnadas que fueron las actuaciones a esta Superioridad, por razón del turno tocó conocer del recurso a ésta Sala, la cual se avocó al conocimiento de la controversia, confirmó la calificación del grado, tuvo a la apelante expresando agravios, y se dictó sentencia, misma que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes: -----

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

I.- Esta Sala resulta competente para conocer y resolver el 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.- Tomando en consideración que las actuaciones judiciales prueban plenamente y entre ellas aparecen los puntos de inconformidad que como agravios vierte el recurrente, la Sala da

por transcritos literalmente los puntos de queja 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 VI2º.J/129, del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, bajo el rubro de: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, EL JUEZ NO ESTA OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS”**.-----

III.- Al entrar al estudio de los agravios esgrimidos por la parte inconforme, se anticipa que son infundados e insuficientes para variar el sentido del fallo impugnado, de conformidad a las consideraciones siguientes: -----

Manifiesta el apelante que el Juzgador no hace una debida valoración de todas sus pruebas el contrato de arrendamiento y el contrato de transacción judicial vigente, de donde se desprenden las obligaciones que tiene el demandado para con el hoy quejoso y que no acreditó haber cumplido en el procedimiento. Que dichas documentales hacen prueba plena por su propia naturaleza, pues el contrato de transacción se realizó ante Notario Público, quien dio fe de las obligaciones de las partes contratantes. Que la demandada no cumplió, lo que se acredita fehacientemente en virtud de que no contestó la demanda, por lo que operó a favor del actor la afirmativa ficta, por lo que la demandada acepta la totalidad de las prestaciones exigidas en la demanda, situación a la que el Aquo no le da ningún valor. Que el Juez no le da valor a la prueba testimonial desahogada a cargo de *****

***** quienes declararon en forma uniforme, llana y verídica de los hechos reales, expresando los daños y perjuicios causados al local comercial y las inundaciones de que fue sujeto en varias oportunidades por los daños estructurales que tiene el local que le rentó el demandado, son coincidentes en fechas, hechos y ubicación de los mismos, y el Aquo en su valoración manifiesta que sus testigos no declararon los hechos en tiempo, modo y lugar, bastando imponerse al desahogo de la probanza y concluir que se desahogó en forma uniforme, veraz y llana, además de no darse tacha de testigos. Que lo anterior se relaciona y adminicula con las documentales privadas que exhibió con su demanda y que constan en fotografías, videos y constancias de los daños ocasionados por los daños estructurales que tiene el local comercial.-----

Sigue diciendo que quedó debidamente acreditado el dinero que le entregó al demandado, quince mil pesos y los testigos manifiestan que les consta que sí lo recibió, lo que relacionado y adminiculado con la afirmativa ficta del demandado al no contestar la demanda, por lo que exhibe en su escrito de agravios dos recibos firmados por el demandado donde se desprende recibió dicha suma y que el Juez no valora debidamente.-----

CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+

Ahora bien, de las actuaciones que conforman los autos del juicio natural mismas que son merecedoras de eficacia probatoria plena al tenor de lo dispuesto por el Artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado, se evidencia que *****
***** demandó a *****, por el cumplimiento del contrato de arrendamiento que tienen celebrado, por el pago de daños y perjuicios por la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por la entrega de la suma de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) dado como depósito al demandado derivado del contrato de arrendamiento, más el pago de gastos y costas. Y dijo en lo que al caso interesa, que tenían las partes celebrado contrato de arrendamiento desde hace más de 03 años, sin que hubieran tenido problema legal alguno, que del contrato celebrado el 01 de Julio de 2015, se deriva un Contrato de Transacción con Efectos de Cosa Juzgada presentado ante Notario Público. Que al momento que se le entregó el documento público antes citado, por un error humano se omitió señalar el depósito valioso por \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) lo que hizo ver al demandado, quien refiere le indicó no había problema, que no gastaran más en Notarios y en su momento le reembolsaría dicho depósito, ello ante varios testigos, por lo que confió en su buena fe.-----

Continúa argumentando que con fecha 05 de Enero de 2016, debido a las constantes precipitaciones fluviales, empezó a notar manchas de salitre o humedad en el techo y distintas partes del inmueble arrendado, lo que le hizo notar al demandado, quien quedó de hacer las reparaciones necesarias a la brevedad posible. Que le hizo ver que por la naturaleza de su negocio (centro de copiado) corría peligro de que si se metiera el agua le pudiera ocasionar graves daños al equipo de cómputo y copiado, señalándole que él se hacía responsable de esos acontecimientos en caso de que se dieran. Que en más de cinco ocasiones se lo hizo ver, inclusive le dijo que éste corría con las reparaciones, indicándole que él las haría en su momento y que tendría que cerrar el negocio. Que el 13 de Enero de 2016, al llegar al negocio se encontró que el inmueble estaba inundado, y derivado de tales hechos dañados seriamente dos equipos de copiado *****

* valioso por la cantidad de \$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y otro valioso por la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) lo que se prueba con testigos y con los equipos dañados.-----

Refiere que también el anuncio sufrió daños y se calcula su reparación en la cantidad de \$4,300.00 (CUATRO MIL

TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) ya que al retirar el anuncio no regresó de la forma que se lo llevaron, al regresarlo lo conectaron sin el eliminador y provocó el quemado de los leds, ello aunado a que por culpa del demandado y la falta de dichos muebles ha traído como consecuencia el no poder explotar su uso comercial posterior a las modificaciones, ya que se bajó el frente del local en más de 55 centímetros, modificación que provoca que la clientela se golpee, ya que el acceso no tiene la altura que corresponde a los valores normales para cualquier entrada a un inmueble, para lo cual muestra archivo fotográfico antes y después, lo que valora en la suma diaria de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.), la modificación fue a partir del 01 de Septiembre de 2015. Que al darle la noticia al demandado de esos hechos se burló diciéndole que lo había sorprendido, pues el contrato estaba hecho ante Notario y era cosa juzgada, que él no era responsable de nada y que si quería lo reparara a su costa y si no lo correría del local.----

Por su parte, ***** no compareció de manera oportuna a producir contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se le tuvo señalando domicilio para recibir notificaciones y nombrando abogado patrono.-

En la **SENTENCIA** que hoy es materia del trámite de alzada, el Juzgador determinó que la acción resultó improcedente pues no se dio cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, como lo impone el Artículo 1997 del Código Civil del Estado, que establece: “...*El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.*” Que no se acreditó con prueba alguna, que se hubiere notificado o hecho del conocimiento del arrendador la necesidad de reparación dentro del local materia del arrendamiento y que éste hubiera sido omiso en su cumplimiento. Que tampoco se acreditaron con ningún elemento de prueba los daños y perjuicios causados, primeramente a bienes muebles de su propiedad que estuvieran dentro del inmueble arrendado y menos que los perjuicios ocasionados hayan sido consecuencia directa o inmediata del hecho origen de la responsabilidad, es decir, no se acreditó el nexo lógico de causa-efecto que constituya la base de la responsabilidad que se reclama, así como tampoco que los daños cuantificados con la cantidad específica que señala en su demanda, hayan sido ocasionados por la omisión del demandado, o que en sí correspondan al avalúo de daños que señala que sufrió la maquinaria que refiere, pues era necesario demostrar con los medios establecidos por la ley que efectivamente sufrió los daños y perjuicios cuyo valor reclama, mediante prueba idónea, como sería la pericial a efecto de acreditar el detrimento del que se reclama por concepto de daños y perjuicios. Y que respecto a los vicios en el consentimiento

respecto de la cláusula DÉCIMA OCTAVA señalada en el Contrato de transacción judicial, así como la entrega de la cantidad aludida como depósito de renta no quedó acreditada, pues los anteriores contratos no pueden surtir efecto jurídico alguno, al haber sido sustituidos con el contrato de fecha 01 de Julio de 2015. Consecuentemente, ante el incumplimiento con la carga de la prueba se declaró improcedente la acción y se absolvió al demandado de las prestaciones reclamadas, condenándose al actor al pago de costas a razón del 10% del monto del negocio, resultando en la cantidad de \$9,500.00 (NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).-----

Es importante hacer mención por principio de cuentas que tales aspectos no fueron combatidos por el aquí quejoso, por ende, quedan intocados por los que ahora resolvemos, siendo inconcuso que el apelante debió expresar en sus agravios todos aquellos argumentos que a su juicio tendiesen a demostrar que la acción que puso en movimiento sí fue debidamente acreditada; así como el señalamiento de la inexacta interpretación de la ley o la violación que a su criterio se cometió en su perjuicio. De ahí que ante la ausencia de una exposición clara y sucinta de los hechos en que la sustentó, pues nada dijo en relación a que no ofreció pruebas con las cuales acreditara que hizo del conocimiento del arrendador la necesidad de reparación dentro del local materia del arrendamiento conforme lo ordena el Artículo 1997 del Código Civil del Estado y que éste hubiera sido omiso en su cumplimiento; que tampoco se acreditaron los daños y perjuicios causados y menos que hayan sido consecuencia directa o inmediata del hecho origen de la responsabilidad, es decir no se acreditó el nexo lógico de causa – efecto; no se cuantificaron los daños; no se acreditó la entrega de la cantidad aludida como depósito de renta, y que los anteriores contratos no pueden surtir efectos jurídicos al haber sido sustituidos con el contrato de fecha 01 de Julio de 2015. A todo esto, el apelante refiere que con la confesión ficta derivada de la no contestación a la demanda el enjuiciado acepta la totalidad de las prestaciones exigidas y que el Aquo no valoró adecuadamente las pruebas. Empero, no expresó argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni atacó los fundamentos legales y consideraciones en que el juzgador sustentó su fallo. Por tanto, es innegable que la debilidad de su punto de inconformidad, se torna insuficiente para modificar el sentido del mismo, razón por la cual ante el vacío de argumentaciones que destruyan o por lo menos debiliten los razonamientos del Aquo, se imponga confirmar la resolución apelada.-----

Sustenta lo anterior la Jurisprudencia visible en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, IX, Mayo de 1999, Tesis: II.2o.C. J/9, Página: 931, que señala: -----

CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+

“AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA. Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.”-----

De igual forma, aplica la Tesis consultable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, I, Mayo de 1995, Tesis: VI.1o.2 C, Página: 333, bajo la voz: -----

“AGRAVIOS INSUFICIENTES EN LA APELACIÓN, SON AQUELLOS QUE NO ATACAN TODAS LAS CONSIDERACIONES QUE SUSTENTAN EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA. Si en la sentencia de primer grado el juez del conocimiento expresó diversos argumentos independientes entre sí y suficientes cada uno de ellos para sostener el sentido del fallo; al no ser impugnados en su totalidad por el apelante, en los casos en que el recurso es de estricto derecho, la Sala responsable debe tener a los agravios respectivos como insuficientes para revocar la sentencia recurrida, porque aun cuando los expresados fueran fundados, ello no traería como consecuencia revocar esa resolución, precisamente por quedar subsistente por falta de impugnación, algún otro motivo que rige el sentido de la sentencia materia del recurso.”-----

Asimismo cobra vigencia la Jurisprudencia observable en la Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 81, Septiembre de 1994, Tesis: V.2o. J/105, Página: 66, del tenor: -----

“AGRAVIOS INSUFICIENTES. Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la insuficiencia de los propios agravios.”-----

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que este Tribunal de Alzada coincide a plenitud con la determinación adoptada por el

Aquo, en el sentido de que el actor no acreditó la procedencia de la acción que puso en ejercicio, por lo que resulta procedente absolver al demandado de las prestaciones que le fueron reclamadas, sin que sea óbice que derivado de su falta de contestación a la demanda en forma oportuna, se le tenga por presuntamente confeso de los reclamos que se le hacen, ya que ello no exime al actor de la obligación que tiene de aportar pruebas al juicio con las cuales acredite en forma fehaciente su dicho. Pues cabe tener en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado que reza: **“...El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”** Luego, el actor tiene el deber jurídico inexorable de aportar al juicio los medios de prueba suficientes para acreditar los hechos constitutivos de su acción, porque de lo contrario, esta no puede prosperar con independencia de que el demandado comparezca o no a oponer excepciones y defensas.-----

CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.

+

Cobra vigencia a este respecto la jurisprudencia visible en la página 47, de la obra titulada Jurisprudencia civil 1988-1995, Tomo I, Octava Época, de Ángel Editor, bajo la voz:-----

“ACCIÓN. FALTA DE PRUEBA DE LA.- Dado que la Ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.”-----

En efecto, al respecto, el Artículo 1997 del Código Civil del Estado, establece lo siguiente:-----

“...El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.”-----

Si bien, la ley de la materia impone al arrendador la obligación de garantizar al arrendatario una posesión útil del bien arrendado y responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del mismo; así como la de hacerle las reparaciones necesarias para conservarlo en el mismo estado durante el arrendamiento; sin embargo, para que se actualice la obligación del arrendador, es necesario que el arrendatario le haga saber la necesidad de la reparación, pues éste, por estar en contacto inmediato con la cosa arrendada, es el indicado para saber cuando surja esa necesidad, y la ley no impone al propietario la obligación de averiguarlo. Tan es así que el numeral pretranscrito sanciona al arrendatario omiso al pago de los daños y perjuicios que se causaren por su omisión.-----

En el caso concreto, el actor refirió en su escrito inicial de demanda que con fecha 05 de Enero de 2016, debido a las constantes precipitaciones fluviales, empezó a notar manchas de salitre o humedad en el techo y distintas partes del inmueble arrendado, lo que le hizo notar al demandado, quien quedó de hacer las reparaciones necesarias a la brevedad posible. Que le hizo ver que por la naturaleza de su negocio (centro de copiado) corría peligro de que si se metiera el agua le pudiera ocasionar graves daños al equipo de cómputo y copiado, señalándole que él se hacía responsable de esos acontecimientos en caso de que se dieran. Que en más de cinco ocasiones se lo hizo ver, inclusive le dijo que éste corría con las reparaciones, indicándole que él las haría en su momento y que tendría que cerrar el negocio.-----

Y para acreditar su dicho ofreció prueba *confesional de posiciones* a cargo del demandado, la cual fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha 23 de Febrero del año 2017; prueba que no favorece a las pretensiones de su oferente, ya que el demandado no reconoció ningún hecho que le perjudique, por el contrario, este último, categóricamente negó que el local comercial arrendado tenga problemas estructurales de construcción; que en temporadas de lluvia se filtre el agua, lo que además de negar agregó que eso no puede ser posible porque el inmueble está en planta baja, hay locales arriba de él por lo que no puede llegar el agua de lluvia; negó también que la inundación aludida sucedió por problemas estructurales en la construcción del local. Habida cuenta que ninguna pregunta formuló con respecto a si el inquilino le hizo saber en más de cinco ocasiones -como afirmó en su demanda- que el local arrendado presentaba manchas de salitre y humedad y corría peligro de que se metiera el agua y ocasionara graves daños al equipo de cómputo y copiado.-----

A mayor abundamiento cabe señalar que, de conformidad con el Artículo 393 del Enjuiciamiento Civil del Estado, el declarado confeso sin que haya hecho confesión podrá rendir prueba en contrario, siempre que esta prueba no importe una excepción no opuesta oportunamente y si bien es verdad que debido a su falta de contestación oportuna de la demanda, se entiende que hay un reconocimiento ficto que admite prueba en contrario, también lo es que para que haga prueba plena debe concatenarse con los diferentes datos y demás medios probatorios que se alleguen al sumario que corroboren su contenido, por ende, deben tomarse en cuenta todas las constancias de autos y no solamente una confesión que incluso puede ser contraria a las mismas. Por otro lado, si la parte demandada al absolver las posiciones negó expresamente los hechos sobre los que se le cuestionó, ante estos dos elementos contradictorios, debe prevalecer lo expuesto de manera expresa por el demandado.-----

Cobra vigencia a contrario sensu la Tesis visible en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: II, Octubre de 1995, Tesis: VI.3o.11 C, página 498, bajo la voz: -----

“CONFESIÓN FICTA DEL DEMANDADO. RESULTA INEFICAZ EN LA HIPÓTESIS DE QUE SE NIEGUE LA DEMANDA EN FORMA EXPRESA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, estatuye: "La confesión ficta produce presunción legal; pero esta presunción puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio." Ahora bien, si la parte demandada al producir su contestación negó haber celebrado el contrato, cuyo otorgamiento le reclamó su contraria y, por otro lado, corre agregada en autos la confesión ficta del propio demandado sobre el mismo hecho, que se produjo por su falta de comparecencia a la audiencia en la que se recibió la prueba confesional ofrecida por la parte actora, ante estos dos elementos contradictorios, debe prevalecer lo expuesto de manera expresa por el demandado, al producir su contestación. En efecto, la ratio juris del precepto antes transcrito al otorgar valor acreditativo pleno a la confesión ficta cuando no está desvirtuada por otras pruebas, se basa fundamentalmente en la consideración de que la incomparecencia del absolvente, hace presumir que éste no tuvo el valor de negar los hechos litigiosos que le perjudican, por lo que se considera que dada la conducta por él asumida, tales hechos deben reputarse ciertos. Por esta razón, el legislador consideró que la confesión ficta tiene pleno valor probatorio si no está desvirtuada por otras probanzas y, por tanto, aun cuando la contestación de demanda lógicamente no constituye una prueba que pueda beneficiar a quien la produce, resulta incuestionable que cuando existe antinomia entre lo expresado en la contestación de demanda y el contenido de las posiciones materia de la confesión ficta, debe prevalecer lo primero." -----

**CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+**

Asimismo, tiene aplicación la Jurisprudencia visible en la Sexta Época, del Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, página 122, bajo la voz: -----

“CONFESIÓN FICTA. La confesión ficta, producida tanto por la falta de contestación a la demanda, cuanto por no haber comparecido a absolver posiciones, constituye sólo una presunción que admite prueba en contrario." -----

De igual forma cobra vigencia la Jurisprudencia visible en la Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: IX, Enero de 1992, página 100, bajo el rubro: -----

“CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE

LA. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única la limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, administrada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta.”-----

También ofertó prueba *testimonial*, la que estuvo a cargo de los testigos *****, quienes declararon al tenor del interrogatorio que en forma verbal y directa les formuló el oferente de la prueba por conducto de su abogado patrono, solicitándoles atestiguaran si conocen a ***** y ambos atestes contestaron que sí, la primera dijo que son amigos desde hace cinco años y la segunda, que es su hermano; que conocen a *****, la primera dijo que lo ubica nada más, tiene entendido que es el que le renta a ***** el negocio, lo conoce desde hace un año más o menos; y la segunda testigo dijo que sí, de vista, como desde el 2014 aproximadamente; que saben y les consta que el local se rentó en Julio del 2013; que saben y les consta si el local tiene algún problema estructural, la primera dijo que hay mucha humedad y estuvo ahí un día que se inundó el local; la segunda deponente dijo que como tal no sabe, pero sí hay humedad, que un día llegó y estaba inundado, estaba cayendo agua del techo, en una esquina caían gotas y ahí había máquinas y el piso estaba lleno de agua, eso fue en Enero del 2016, en el baño

hay humedad; que saben y les consta que el local se inundó; en cuanto a los daños sufridos dijeron que se mojaron muchas de las máquinas e incluso se dañó una la más importante; la otra testigo dijo que la máquina donde estaba en la esquina se descompuso porque se mojó, es una máquina de planos; que la cantidad que se entregó de depósito a ***** fue de quince mil pesos; que no le han hecho ninguna mejora al local; y a la razón de su dicho, la primera deponente expuso que tiene muchos años de conocerlo y ha vivido todo el procedimiento del local y la demanda; y la segunda manifestó que lo sabe porque lo ve cuando va al local ha estado ahí, sigue igual en las mismas condiciones. Este medio de prueba tampoco favorece a las pretensiones de su oferente, ya que ni siquiera formuló cuestionamiento alguno, con el cual pudiese demostrar su dicho en el sentido de que en diversas ocasiones hizo del conocimiento del arrendador que debido a las constantes precipitaciones fluviales, el inmueble materia del arrendamiento presentaba manchas de salitre o humedad en el techo y distintas partes del mismo, y que éste se comprometió a hacer las reparaciones necesarias a la brevedad posible.-----

CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+

Por tanto, no queda duda para quienes ahora resolvemos que el actor incumplió con la obligación que le impone el Artículo 1997 del Código Civil del Estado, de poner oportunamente en conocimiento del arrendador, la necesidad de hacer las reparaciones necesarias para evitar inundaciones en el local arrendado, de tal suerte que este último, no se encuentra obligado a responder de los daños y perjuicios que en este sumario le son reclamados, habida cuenta que, como de manera correcta lo expuso el Aquo, tampoco acreditó los daños y perjuicios que dice se causaron en los bienes muebles de su propiedad ni que los perjuicios ocasionados hayan sido consecuencia directa e inmediata del hecho origen de la responsabilidad (nexo causal), tampoco que las cantidades en que los cuantificó efectivamente correspondan al avalúo de daños que señala sufrió la maquinaria.--

Ciertamente, sobre este tópico, los Artículos 1415, 1416 y 1417 del Código Civil del Estado, establecen lo siguiente:-----

ARTÍCULO 1415.- “...Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.”-----

ARTÍCULO 1416.- “...Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.”-----

ARTÍCULO 1417.- “...Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento

de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.”-----

De acuerdo con los numerales antes transcritos, para que prospere la acción de daños y perjuicios se requiere que sean consecuencia directa e inmediata de la falta de cumplimiento de una obligación y que se demuestre la existencia de los mismos, desde luego debe partirse de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios que reclama en el ocurso de demanda, es decir forzosamente debe señalar en qué consistieron y cuales son los daños y perjuicios que se le ocasionaron y luego debe probarlo, este señalamiento resulta indispensable para los efectos de que su contraparte pueda defenderse adecuadamente, es decir, se requiere que la parte afectada demuestre por los medios de prueba establecidos por la ley que efectivamente sufrió los daños y perjuicios que reclama, ya que esta prestación no es una consecuencia natural que deriva de la ley como sanción para el responsable por su incumplimiento, sino que se trata de una hipótesis normativa que debe ser probada en el juicio como un elemento esencial para que proceda su condena, ya que estas prestaciones deben ser reales y no hipotéticas atento a lo dispuesto por el Artículo 1412 del Código Civil del Estado.-----

Se sustenta lo anterior en la Jurisprudencia visible en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XII, Octubre de 2000, Tesis: III.2o.C. J/9, página 1156, bajo el rubro: -----

“DAÑOS Y PERJUICIOS, PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, ES NECESARIO PROBAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Para que prospere la acción tendiente al cobro de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2023 del Código Civil de Jalisco, anterior a sus reformas, no basta con exigirlo, sino que aparte de que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2029 del sustantivo en consulta), también es necesario demostrar la existencia de los mismos, aunque la mencionada acción tenga el carácter de accesoria.”-----

También es de observarse por lo en ella dispuesto, la Tesis consultable en la Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIV, Noviembre de 1994, Tesis: XIX. 2o. 20 C, página 433, que refiere: -----

“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBE HABER RELACIÓN CAUSA EFECTO ENTRE LA

RESPONSABILIDAD QUE SE RECLAME Y EL DAÑO PRODUCIDO PARA CONDENAR AL PAGO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). El artículo 1165 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, establece que "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia directa e inmediata del hecho origen de la responsabilidad, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse", esto es, que para que se considere que un daño es consecuencia de una causa actuante, debe haber un nexo lógico de causa a efecto que constituya la base de la responsabilidad que se reclame y solamente así, ese daño puede ser imputado al sujeto que lo produce." -----

En el sumario el actor expresó que derivado de la inundación que sufrió el inmueble, se dañaron dos equipos de copiado *****

*****, valioso por la cantidad de \$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y el otro, valioso por \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.). Sin embargo; no hay pruebas de la existencia de los equipos ni del costo de cada uno; tampoco las hay de los daños que dice sufrieron ni de su cuantificación; esto es, no existen medios de convicción que nos permitan dilucidar en todo caso, si los muebles en cuestión tienen arreglo, y cual es su costo, o bien, si ya no son susceptibles de reparación y sea necesario adquirir equipos nuevos.-----

CUARTA SALA
 TOCA 551/2017
 D. C.
 +

También dijo que de los daños al anuncio se calcula su reparación en una cantidad de \$4,300.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), ya que al retirar el anuncio no regresó de la forma que se lo llevaron, al regresarlo lo conectaron sin el eliminador y provocó el quemado de los leds.-----

Respecto de este rubro, el actor es omiso en referir en su demanda, circunstancias de tiempo, modo y lugar, pues no precisa si derivado de las precipitaciones fluviales aludidas, también se dañó el anuncio; tampoco dice quién y para qué lo retiró, quién lo conectó inadecuadamente y provocó el quemado de los leds, si fue el demandado personalmente o por órdenes suyas y por qué razón estima que la conexión sin eliminador y quemado de leds es causa imputable al demandado; y cómo es que "calcula" la cantidad que refiere por su reparación; por ende, tampoco era factible probarlo, pues no debemos soslayar que quien intenta una acción tiene la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que la sustente; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de

preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. De no cumplirse con ello, es obvio que sus pruebas no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, tiempo y lugar. Entonces, si no lo dijo, tampoco pudo probarlo, de lo que resulta irrefutable que incumplió con la carga procesal que le impone el Artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado, que obliga a quien ejercita una acción, a probar los hechos constitutivos de la misma, razón por la cual no es factible variar el sentido del fallo impugnado.-----

Apoya lo anterior la Tesis localizable en la Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Junio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.316 C, Página: 1051, que indica:-----

“DEMANDA CIVIL. LA OMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO ES FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.”-----

Bajo el anterior contexto, y ante lo infundado e insuficiente que resultaron los agravios esgrimidos por el apelante, lo conducente es confirmar y se confirma en todas sus partes la sentencia de primer grado. Por ende, al actualizarse la hipótesis prevista por la fracción II del Artículo 142 del Enjuiciamiento Civil del Estado, se condena al actor apelante a que cubra a favor de la demandada las costas generadas por el trámite del juicio en esta Segunda Instancia.-----

**CUARTA SALA
TOCA 207/2009
D. C.
+**

Y para determinar el monto de las mismas, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 640 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco, el monto preciso de ellas debe de hacerse con sujeción a lo dispuesto en el capítulo VII, título II del referido ordenamiento; empero, en ningún caso excederán por ambas instancias del 20% del interés del negocio. A este respecto el diverso numeral 138 del ordenamiento en cita, comprende la remuneración del abogado patrono legalmente autorizado para ejercer la profesión. En la especie se advierte de las actuaciones, que el demandado designó abogado patrono así como autorizados para recibir notificaciones en términos de lo dispuesto por los Artículos 42 y 119 del Enjuiciamiento Civil del Estado.-----

**CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+**

El diverso numeral 142 del mismo ordenamiento, establece en su fracción II que procede la condena al pago de las costas al que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, y por otra parte el Artículo 146 del mismo código señala que para regular las costas servirá de base la cuantía del negocio que hubiere establecido la sentencia, hasta la fecha en que cause ejecutoria, las que en ningún caso podrán ser menores de un 5% ni mayores de un 20% por ambas instancias. En ese contexto es pertinente mencionar que la condena al pago de costas del juicio de primera instancia se hizo por la cantidad de \$9,500.00 (NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) consistente en el 10% del valor del negocio. Condena que ha causado firmeza; entonces, para regular la condena a las costas del juicio en segunda instancia habremos de tomar en consideración las razones fácticas para fijar el monto que corresponda, atendiendo desde luego, a la actividad desplegada en el juicio de segunda instancia por el vencedor en la contienda. Para ello, es menester destacar que en el juicio de segunda instancia el demandado dio contestación a los agravios vertidos por la parte actora, señaló domicilio procesal e interpuso apelación adhesiva para reforzar los argumentos del Natural, la cual le fue desechada por este H. Sala.-----

Así pues, de acuerdo a lo que se dispone por los artículos citados con antelación, el importe de las costas en esta instancia se estima pertinente fijarlos en la mitad de la cantidad a que fue condenada la parte actora por éste concepto, lo que redundará en la suma de \$4,750.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), pues la actividad desplegada por el demandado y de la que se hizo mención en el apartado precedente, se estima no amerita mayor porcentaje. -----

Luego, se condena a la actora apelante al pago de las costas de esta instancia que importan la suma de \$4,750.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).-----

IV.- En otro apartado se procede al análisis oficioso de los presupuestos procesales y se anticipa que los mismos resultaron procedentes, lo anterior en cumplimiento con la obligación que le impone a este Tribunal el Artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado y lo sustentado por la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIV, Noviembre de 2001, página 5, bajo la voz: -----

“ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO). Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.” -----

Así, tenemos que, la personalidad y capacidad de las partes quedó acreditada en autos al haber comparecido a juicio tanto el actor ***** como el demandado *****, por su propio derecho, presumiéndose que se encuentran en pleno goce de sus derechos civiles y políticos. Artículos 40, 42 y demás relativos del Enjuiciamiento Civil del Estado. -----

La competencia del juzgado de origen se acredita al tenor de lo dispuesto por los Artículos 156, 157 y 161 fracción III del Enjuiciamiento Civil del Estado, en relación con el numeral 101 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, tomando en cuenta que en la especie nos encontramos frente a un juicio de naturaleza civil, derivado de un contrato de arrendamiento de inmueble, el cual se encuentra ubicado dentro del territorio comprendido en Zapopan, Jalisco, que corresponde al Primer Partido Judicial en el Estado.-----

La vía civil sumaria elegida por el actor resulta ser la idónea porque en la especie nos encontramos ante una acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento cuyo trámite se encuentra previsto por el Artículo 618 fracción II del Enjuiciamiento Civil del Estado.-----

CUARTA SALA
TOCA 551/2017
D. C.
+

Finalmente, la resolución pronunciada tiene calidad de **Sentencia Definitiva** y se ha pronunciado dentro del término legal, por consecuencia **no es menester notificar personalmente** a los interesados en base a lo que previene en lo conducente el numeral 109 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles.-----

Por lo anteriormente expuesto, fundado, motivado y además de conformidad con los Artículos 85, 86, 87 y demás relativos y aplicables del ordenamiento procesal en cita, se resuelve bajo las siguientes: -----

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Se **CONFIRMA** la **Sentencia Definitiva** de fecha 16 de Marzo del 2017, pronunciada por el C. Juez Décimo Tercero de lo Civil de éste Primer Partido Judicial, dentro del juicio **CIVIL SUMARIO**, expediente **665/2016**, promovido por ***** en contra de *****, y; -----

SEGUNDA.- Se condena a la actora apelante a que cubra a favor de su contraria la suma de \$4,750.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de las costas generadas por el trámite del Juicio en esta Segunda Instancia, al actualizarse la hipótesis contenida en la fracción II del Artículo 142 del Enjuiciamiento Civil del Estado. -----

TERCERA.- Con testimonio de la presente, en su oportunidad devuélvanse los autos al Aquo y archívese el toca como asunto concluido.-----

NOTIFÍQUESE.-----

Así lo resolvieron y firman los integrantes de la H. Cuarta Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, Magistrados **LUIS ENRIQUE VILLANUEVA GÓMEZ, FRANCISCO CASTILLO RODRÍGUEZ (PONENTE)** y **JORGE MARIO ROJAS GUARDADO** actúa en la Secretaría la Licenciada **SOCORRO SÁNCHEZ SOLIS**, quien autoriza y da fe.-----

FCR/LRLG/ajgv.