

Guadalajara, Jalisco, a 16 dieciséis de Abril del año 2018 dos mil dieciocho.

V I S T O para resolver los autos del toca **122/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada *****

, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, pronunciada por la Juez ** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, en los autos del Juicio Civil Sumario número **975/2016**, promovido por *****
*****, en contra de *****
*** (arrendataria) y *****
** (fiadora), y;

R E S U L T A N D O

1

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

La Juez natural pronunció la sentencia definitiva apelada en el juicio que nos ocupa, el día **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, la cual fue engrosada con las siguientes proposiciones:

“PRIMERA.- *La personalidad de las partes se encuentra debidamente acreditada en autos, la competencia del juzgado para conocer del presente negocio quedó legalmente fijada y procedió la Vía Civil Sumaria elegida por la actora.*

SEGUNDA.- *La parte actora probó su acción de rescisión y las demandadas no justificaron sus excepciones.*

TERCERA.- *Ante la falta de pago en las rentas, se declara judicialmente rescindido el contrato de arrendamiento celebrado por los aquí contendientes, y respecto de la finca marcada con el número *****

*****,
*****,
*****,
*****, Jalisco, por lo que se condena a la demandada *****
*, a la desocupación y entrega del inmueble alquilado, y a ésta junto con su fiadora *****
*****, a pagarle a la actora las rentas vencidas y*

no cubiertas, a partir de la correspondiente al mes de **Febrero del año 2015 dos mil quince**, y las que se siguieron venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado. Rentas a razón de \$1,250.00 mil doscientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional, por cada mes. Más los intereses que por mora se han generado, los que de manera oficiosa se regulan a razón solo del 4% cuatro por ciento mensual.

CUARTA.- Se condena a las demandadas al pago de los gastos y costas del juicio, en la forma y términos indicados en la parte considerativa de este veredicto. Así mismo, deberán acreditar estar al corriente en el pago de los servicios del inmueble, y de no hacerlo, a que paguen lo que resulte, por todo el tiempo de ocupación.

QUINTA.- De acuerdo a lo establecido por el artículo 688 del Código Procesal Civil, se concede al demandado un **PLAZO DE GRACIA DE 15 QUINCE DIAS NATURALES PARA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.**”””

2

ACTUACIONES DE SEGUNDA INSTANCIA.

Al trámite de la Alzada vinieron los autos a esta Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco y mediante proveído de fecha **09 nueve de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho** quedó radicado el trámite de la apelación, confirmándose la calificación del grado admitidas en el sólo efecto devolutivo. Así mismo, las demandadas *****

*****, mediante escritos de fechas 12 doce de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete y 13 trece de diciembre del 2017 dos mil diecisiete, expresaron respectivamente sus agravios en contra de la sentencia definitiva apelada de fecha **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, mismos que serán tomados en cuenta en el momento procesal oportuno. De los agravios esgrimidos se dio vista a la parte actora, quien no dio contestación a los mismos, citándose a las partes para dictar resolución de segunda instancia, misma que hoy se pronuncia:

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

I

ESTUDIO DE PRESUPUESTOS PROCESALES.

La apelación es un medio de impugnación ordinario dispuesto por los artículos 434, 435, 437, 438, 439, 440, 441, 442 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, medio por el cual el tribunal de alzada en términos de lo dispuesto por el artículo 424 de la Ley invocada, puede confirmar, modificar o revocar las resoluciones emitidas por la Juez natural. Tratándose de apelaciones contra el fallo definitivo de primera instancia, el tribunal de alzada debe estudiar los agravios formulados por el inconforme y de considerarlos fundados debe modificar o revocar la resolución apelada y con plenitud de jurisdicción proceder a analizar si fueron o no comprobados los presupuestos procesales, ello aun en el supuesto de que la Juez de la causa se hubiera pronunciado sobre aquéllos y esto no hubiese sido impugnado por la parte que venció, de lo anterior resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial¹ que a la letra dice:

“PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO ESTÁ CONFERIDO TANTO AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA COMO AL TRIBUNAL DE APELACIÓN.

Si bien el artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, establece como facultad para la autoridad judicial de esa entidad, la relativa a la apreciación y estudio de los presupuestos procesales, dicha atribución debe considerarse de obligada satisfacción, dado que las propias características que inciden en torno a éstos así lo determinan, en la medida en que sin estar colmados no podría constituirse y desarrollarse con validez y eficacia jurídica un procedimiento de carácter jurisdiccional, menos aún, concluir con una sentencia que resolviera el mérito de lo debatido por los interesados, imponiendo condena o absolviendo al demandado, o bien, mediante la declaración de la existencia de un derecho o la constitución de un estado de derecho, según fuera el caso; asimismo, al no existir limitante en el texto de ese numeral, en lo que a la jerarquía del órgano jurisdiccional se refiere, debe concluirse que el ejercicio de esa facultad oficiosa está conferido tanto al Juez de primera instancia como al tribunal de apelación, pues en dicho precepto sólo se hace alusión al concepto "autoridad judicial", sin imponerse en él alguna restricción de manera específica. En consecuencia, dada la oficiosidad que impera en relación con el estudio de

¹ Criterio consultable bajo número de registro 164551 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.717 C, Página: 2058.

su plena satisfacción, resulta inconcuso que la apreciación de tales exigencias a cargo de la autoridad jurisdiccional está justificada, sin importar el grado con que ejerza su competencia, ya que constituye una obligación de ineludible satisfacción, cuyo incumplimiento, por su trascendencia, se erige en una infracción legal que incide en detrimento de las partes contendientes, al posibilitar la resolución de un juicio mediante el pronunciamiento de una sentencia que se ocupe del fondo de lo debatido, cuando no existen condiciones para ello o que impiden precisamente que éste concluya de esa manera.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 50/2010. María del Rocío Hernández Hernández. 25 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado.

Este Órgano Colegiado, por cuestiones de estudio y claridad de lo que aquí habrá de exponerse, procederá al análisis en primer termino de los presupuestos procesales, para proceder a finalizar con el estudio de los agravios hechos valer por la parte demandada ******* (arrendataria) y ***** (fiadora)**, respecto a la sentencia definitiva de fecha **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 424 y 434 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ante ello, se utilizaran títulos y subtítulos, para la mejor claridad y abordaje de los puntos jurídicos a estudio, con el objeto de resolver la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva recurrida, para lo cual resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial² que a la letra dice:

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA GOZA DE LIBERTAD PARA DETERMINAR EL ORDEN EN QUE LOS ESTUDIARÁ, A CONDICIÓN DE NO INCURRIR EN OMISIONES.

Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. En relación con este deber es conveniente que el tribunal referido siga un orden en su

² Criterio consultable bajo número de registro: 2007668, Décima Época, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CCCXXXVII/2014 (10a.), Página: 581.

estudio, el cual dependerá del sentido de su resolución, así como de las razones y los fundamentos en que se apoya, por lo cual, una vez que identifica la materia sobre la que resolverá, puede comenzar por los presupuestos procesales o por las violaciones formales, o bien, por el estudio de las cuestiones más importantes, de las cuales puedan depender otras, de modo que con el análisis de las primeras, se establezcan las bases de respuesta para las segundas o incluso, sea innecesario el estudio de estas últimas. Asimismo, para facilitar su lectura, la redacción puede hacerse mediante títulos y subtítulos, para ubicar los puntos cuestionados y su respuesta, con lo cual se contribuiría en mayor medida a la claridad del fallo. Ahora bien, es posible que la identificación de los temas o agravios no corresponda con la forma en que son presentados por el recurrente, pues aunque éste pretenda separar en forma numerada cada uno de los agravios causados con la sentencia recurrida y de exponerlos con algún orden de importancia, tal objetivo no siempre se logra, ya que en algunos casos se observan distintos temas tratados en un apartado; o en otros, un mismo agravio aparece fragmentado en diversos apartados, o incluso, ciertos argumentos se repiten en todo el escrito, sin que necesariamente se siga un orden en su exposición. En ese sentido, y sin que lo anterior implique el seguimiento forzoso de un método para analizar los agravios y redactar el fallo, es factible considerar la posibilidad de que el tribunal de alzada aborde los agravios, según la separación propuesta por el apelante en su escrito y según el orden en que son presentados, por considerar que ese orden y tratamiento son correctos; o bien, que lleve a cabo el estudio en un orden distinto al propuesto por el apelante, o que analice en forma conjunta lo expuesto en dos o más apartados, incluso en todos, cuando entre ellos exista alguna vinculación que lo justifique, como cuando traten del mismo tema o lesión causada por la sentencia, cuando deriven de la misma premisa de derecho, o si tratan cuestiones iguales o repetidas, entre otros motivos; siempre que sean resueltos todos los aspectos y detalles expuestos por el inconforme”.

Amparo directo en revisión 3960/2013. Nelia María Díaz Martínez. 9 de abril de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Amparo directo en revisión 4010/2013. Daniel Iván Campos Agüero. 9 de abril de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez

*Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo
Rebolledo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria:
Mónica Cacho Maldonado.*

II COMPETENCIA

Esta Sala es competente para conocer y resolver el presente toca de apelación, de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

III PERSONALIDAD

La personalidad y capacidad de las partes se justificó en términos del artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, toda vez, que el actor *****
****, en su carácter de arrendador, así como las demandadas *****
(arrendataria) y *****
(fiadora), comparecen a juicio por su propio derecho, justificándose su capacidad para comparecer al mismo, al no existir en actuaciones prueba que limite el derecho reclamado.

La capacidad de los litigantes también se acreditó en los términos del artículo 1 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en virtud de ser mayores de edad y no obrar prueba o indicio que presuma limitación al derecho ejercido en este proceso.

IV VÍA

La vía Civil Sumaria elegida por el accionante, es la adecuada en términos de la fracción II del artículo 618 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que establece que se tramitaran como juicios sumarios, entre otros, los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley o por las partes en el arrendamiento.

V AGRAVIOS

Ahora bien, las demandadas *****

*****, mediante escritos de fechas 12 doce de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete y 13 trece de diciembre del 2017 dos mil diecisiete, que fueron presentados en la Oficialía de Partes del Juzgado ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, expresaron respectivamente sus agravios en contra de la sentencia definitiva apelada de fecha **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, los cuales se encuentran agregados en las fojas 2 a la 8 del toca de apelación, cuyas transcripciones se estiman ociosas, sin que lo anterior represente una violación al procedimiento, ni le provoque a las apelantes estado de indefensión, pues los motivos de inconformidad que plantean serán íntegramente atendidos; además, es permisible de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial³ que a la letra dice:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno

³ Criterio jurisprudencial consultable bajo el número de registro: 164618, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.

VI ACTUACIONES JUDICIALES

Las actuaciones judiciales que nos fueron remitidas para resolver los recursos de apelación interpuestos por las demandadas *****, merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo que dispone el numeral 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

VII SÍNTESIS DE LOS AGRAVIOS.

AGRAVIOS HECHOS VALER POR LA DEMANDADA *** *****.

Manifiesta la apelante que la causa agravio, que la Juez natural fue omisa al no resolver sobre la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN, misma que fue señalada en su escrito de contestación de demanda, en el capitulo de excepciones y defensas, faltando con ello a lo estipulado por el articulo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Ya que en dicha excepción la apelante manifestó que el actor *****, en ningún momento del juicio acreditó ser el legitimo propietario de la finca ubicada en calle *****, de la colonia *****, en el *****, Jalisco, faltando con ello a lo dispuesto por el artículo 39 bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, mismo que señala:

“Artículo 39 bis.- Habrá falta de legitimación activa en la causa, cuando el actor no sea titular del derecho que se reclame; y pasiva, cuando el demandado no sea titular del deber que se exige.”

El cual se encuentra relacionado a los artículos 1983 y 1987 del Código Civil del Estado de Jalisco, los cuales a la letra expresan lo siguiente:

“Artículo 1983.- Podrá arrendar el bien quien tenga la:

Libre disposición del mismo;

Facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización de quien tenga su libre disposición; y

Facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización expresa de la ley.”

“Artículo 1986.- Tienen incapacidad para arrendar:

Todos aquéllos que no tengan la libre disposición de los bienes o facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos;

Por lo que de lo anterior se desprende que el actor *****, jamás acredito con documento idóneo se el legitimo propietario del bien inmueble materia del arrendamiento, y el resolutor en ningún momento atendió mi excepción, pasándola por alto, faltando con ello al principio de exhaustividad.

AGRAVIOS HECHOS VALER POR LA DEMANDADA ***
*****.

Que le causa agravios la sentencia apelada en su proposición tercera, ya que condena a la demandada a pagar a favor de la actora rentas vencidas y no cubiertas a partir de la correspondiente al mes de febrero del año 2015 dos mil quince y las que se siguieron venciendo hasta el total de la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, situación que resulta ilegal, ya que señala la apelante que quedó debidamente acreditado en autos que ella fungió como fiadora hasta el día 30 treinta de enero del año 2000 dos mil, es decir hace mas de 17 diecisiete años, por lo que el actor tuvo el término de 30 treinta días naturales siguientes a la fecha del vencimiento, para demandar, tal y como así lo establece el

artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, señalando que su obligación como fiadora feneció desde hace mas de 17 diecisiete años, y nunca se volvió a obligar como fiadora de la misma, por lo que se le debe de deslindar de toda obligación como fiadora de ***** y deberá de absolversele de cualquier pago a favor de la parte actora.

VIII ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS

CONTESTACIÓN Y RAZONAMIENTOS A LOS AGRAVIOS

Del análisis de los motivos de disiento expresados por la demandada *****, en su carácter de arrendataria en el contrato base de la acción y que medularmente se hace consistir en que, la juez de origen fue omisa en pronunciarse con respecto a la excepción de falta de legitimación opuesta su escrito de contestación de demanda, en el respectivo capitulo de excepciones y defensas, es de considerase que en principio su agravio es fundado pero a la postre inoperante para modificar el sentido de la resolución combatida; lo anterior, conforme a los siguientes razonamientos y fundamentos de derecho:

En primer término, es preciso establecer que, los hechos materia del juicio de origen se hacen consistir en la acción de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por ***** (arrendador) ***** (arrendataria) y ***** (fiadora), de fecha 01 uno de abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve, respecto del inmueble ubicado en calle *****, de la colonia *****, en el *****, Jalisco; así el artículo 1980 del Código Civil de Jalisco, define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

“Artículo 1980.- Es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra,

llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto.

Luego, de la definición anterior, se advierte que la materia de dicho contrato consiste en que, una de de la partes intervinientes en dicho contrato, denominada arrendador, permita el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto; de lo que deriva en principio, la facultad del primero de los mencionados a transmitir la posesión material y temporal de un bien (inmueble para el caso que nos ocupa), a la segunda de las participantes del sinalagmático; así en ese orden de ideas, el artículo 1983 del Código Civil de Jalisco al efecto establece que:

“Artículo 1983.- Podrá arrendar el bien quien tenga la:

Libre disposición del mismo;

Facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización de quien tenga su libre disposición; y

Facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización expresa de la ley.

Conforme a lo anterior, pude colegirse que, como primer supuesto la propia ley establece que, se encuentra legitimado para arrendar el bien materia de arrendamiento, el que tenga la libre disposición del mismo, sin que del dispositivo antes citado se advierta que se imponga a quien comparece como arrendador la obligación de acompañar documentos que acrediten que este es propietario del bien o que justifiquen su facultad de poder arrendar, para los efectos de que se pueda concertar el arrendamiento, habida cuenta de que, la calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento; por lo que, en el caso que nos ocupa quien se ostenta como arrendador, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que, en su caso, el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; pues le basta con la simple exhibición del contrato de arrendamiento, mismo que al efecto exhibió, ello a virtud de que la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

Resulta aplicable el criterio⁴ que a continuación se transcribe relativo a la legitimación del arrendatario:

“ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 715/92. Arón Martínez García. 21 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Reitera criterio de la Tesis de Jurisprudencia 223, página 410 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, Volumen I.

Véanse:

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 98, página 66, bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR."

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-2, enero a junio de 1990, tesis VI.2o. J/72, página 670, de rubro "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR."

Ahora bien, en la celebración del contrato de arrendamiento que es materia de la litis de origen, es de considerarse que debe de atenderse a la buena fe de quienes ahí intervienen y que debe de imperar en la celebración del mismo, ya que si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, como así aconteció, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o que si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción (como lo es la actual

⁴ Época: Octava Época, Registro: 216849, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Marzo de 1993, Materia(s): Civil, Tesis:, Página: 218.

demandada) al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla ahora, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio, esto es, si en principio el arrendatario recibió del arrendador el inmueble materia del arrendamiento y además, como lo asevera en su escrito de contestación de demanda, le realizó el pago de rentas, resulta inconcuso que le reconoció su legitimación de arrendador y no puede ahora desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación por no ser el propietario.

Resulta aplicable al caso en particular la Jurisprudencia⁵ que a continuación se transcribe:

“LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).

En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el

⁵ Época: Décima Época, Registro: 2015696, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.), Página: 293.

arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."

Contradicción de tesis 454/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 12 de julio de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 577/2008, sostuvo la tesis aislada XII.1o.53 C, de rubro: "JUICIO DE DESAHUCIO. LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ES OPONIBLE CONTRA EL ACTOR POR SER DE CARÁCTER PERSONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 1918, con número de registro digital: 167463.

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 689/2016, sostuvo que en términos de lo dispuesto en los artículos 2.309, 2.310, 2.311 y 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y 7.676 del código adjetivo relativo, si bien es cierto que en los juicios de desahucio son oponibles a toda clase de excepciones, lo cierto es que no puede prosperar la excepción que se funda en que la parte demandada no era propietaria del bien arrendado, pues con independencia de que se acredite dicho extremo, para demostrar su legitimación en el juicio es necesario el contrato de arrendamiento, base de la acción que haya celebrado en calidad de arrendadora con la enjuiciada.

Tesis de jurisprudencia 77/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

De lo anterior, se puede colegir que el arrendador cuenta con la legitimación que le otorga el propio contrato de arrendamiento, mismo que surte sus efectos legales en tanto no se declarado nulo, ya de considerar lo contrario conduciría al absurdo criterio de tener por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendador para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, ya en posesión del bien, demandar la nulidad de ese mismo contrato, por estimar que no tiene esa legitimación quien le proporcionó dicha posesión.

Por las razones que el se expresan, resulta aplicable el criterio⁶ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO QUE POSEE Y DISFRUTA DEL BIEN ARRENDADO, CARECE DE ACCION PARA DEMANDAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE. BASADA EN LA FALTA DE LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

Conforme lo establece el artículo 2111 del Código Civil del Estado de Durango, "La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz"; en base a ello, el arrendatario no puede, sin faltar al principio de buena fe, inspirador de nuestro derecho, desconocer en el juicio de nulidad del contrato de arrendamiento promovido por él, la legitimación de quien suscribió el contrato de arrendamiento como arrendador, pues por una parte del precepto indicado se desprende que la acción de nulidad por los vicios indicados, entre ellos la incapacidad de una de las partes solamente corresponde a aquélla que es el incapaz o cuya voluntad está viciada en el momento de la celebración del acto o ha sufrido la lesión, ya que el hecho que da origen a la nulidad, actúa sobre el ánimo

⁶ *Época: Novena Época, Registro: 205299, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Abril de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VIII.2o.5 C, Página: 125.*

del sujeto de la relación y no directamente sobre el acto; en tanto que por la otra, sostener lo contrario conduciría al absurdo criterio de tener por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendadora para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, ya en posesión del bien, demandar la nulidad de ese mismo contrato, por estimar que no tiene esa legitimación quien le proporcionó dicha posesión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo directo 30/95. Cervecería Modelo de La Laguna, S. A. de C. V. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Novales Castro. Secretario: José Elías Gallegos Benítez.

De lo anterior, se obtiene que el agravio expuesto por la apelante demandada ***** ***, en su carácter de arrendataria en el contrato base de la acción, resulta fundado pero inoperante para variar el sentido de la resolución combatida a virtud de que aun habiendo hecho el análisis de la referida excepción, el resultado sería el mismo que se contiene en la resolución impugnada.

Ahora bien, por lo que se refiere a los **motivos de disiento expresados por la demandada** ***** *****, en su carácter de fiadora en el contrato base de la acción y que medularmente se hace consistir en que, en la sentencia combatida, particularmente se le condena a pagar a la actora rentas vencidas y no cubiertas a partir de la correspondiente al mes de febrero de dos mil quince y las que se siguieron venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, situación que considera ilegal aduciendo que dejó de fungir como fiador a partir del 30 treinta de enero de 2000 dos mil; agravio el anterior que resulta infundado e inoperante para variar el sentido de la resolución combatida, habida cuenta que contrario a lo argüido en su medio de impugnación, las obligaciones inherentes a la fiadora no terminan al vencerse el plazo establecido en el contrato de arrendamiento, a virtud de que así se encuentra pactado por las partes en la cláusula Décima Primera del fundatorio de la acción, tal como se transcribe a continuación:

“DÉCIMA PRIMERA.- La persona mencionada en el renglón N° 7 de la parte de datos, que asistió también a la celebración de este contrato se obliga a favor del

arrendador constituyéndose junto con el arrendatario como deudor directo, universal y solidario y con renuncia a los beneficios de orden y excusión por el tiempo que dure la obligación del arrendatario y hasta la total devolución del inmueble. Al efecto renuncia igualmente a los beneficios que señalan los artículos 2401, 2407 y conformes al 2143 último párrafo del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, no cesa su obligación sino hasta la total entrega, pago o cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este contrato.”

(Lo subrayado es propio para fines ilustrativos)

De lo que se puede colegir, con meridiana claridad que, la parte demandada (fiadora) se obligó de manera solidaria y universal con las respectivas obligaciones inherentes al arrendatario, entre las que se encuentran las relativas al pago de rentas, constituyéndose además en deudor solidario, no sólo respecto de la vigencia originalmente pactada en el contrato, sin por todo el tiempo que dure la obligación del arrendamiento y hasta la total devolución del inmueble, advirtiéndose además que dichas obligaciones no cesan sino hasta la total entrega, pago o cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el referido contrato.

Además de que no debe perderse de vista lo que al efecto prevén los artículos 2143 y 2401 del Código Civil de Jalisco, que a continuación se transcriben:

“Artículo 2143.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento o su prórroga, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, actualizándose el pago de la renta conforme al interés legal establecido en el presente código.

Cualesquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento en los términos del Artículo 2035 de este código.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.”

“Artículo 2401.- La fianza es un contrato por el cual, una persona llamada fiador se compromete con el

acreedor de una obligación, a pagar por el deudor, si éste no lo hace.”

(Lo subrayado y en negritas es propio para fines ilustrativos).

Así las cosas, resulta evidente que la parte demandada y fiador en el juicio de origen se encuentra constreñido a responder por la obligaciones de su fiado y, por ende, se encuentra comprometido con las obligaciones contraídas por el arrendatario, si este no lo hace, como si la deuda fuera suya, debiendo responder solidariamente por el cumplimiento de lo pactado en el fundatorio de la acción; cobrando aplicación por la razones que en el se aprecian el criterio⁷ que a continuación se transcribe:

“FIADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PROCEDE CONDENARLO AL PAGO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS POR EL ARRENDATARIO, INCLUSO DE AQUELLAS QUE TODAVÍA NO SEAN EXIGIBLES A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, Y HASTA QUE SU FIADO HAGA ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS.

Si del contrato de arrendamiento se advierte que el fiador se obligó a pagar las rentas en caso de que el arrendatario no lo hiciera, hasta que éste entregara la localidad arrendada a satisfacción del arrendador, conforme a los artículos 2425, fracción I, 2426, 2429, 2794 y 2842 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente condenarlo al pago de las rentas aún no generadas a la presentación de la demanda, en virtud de que si el arrendatario continúa en posesión del bien arrendado, aquél debe pagar las mensualidades rentísticas no cubiertas y que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien en los términos convenidos, ya que no es posible considerar que por el hecho de que se trate de rentas futuras o aún no vencidas en la fecha en que se inició el juicio, debe obligarse al arrendador a entablar tantas demandas como fueran necesarias sólo para exigir su pago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 259/2006. Los Tocayos, S.A. de C.V. 18 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: María

⁷ Época: Novena Época, Registro: 173765, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C.158 C, Página: 1341.

Concepción Alonso Flores. Secretaria: María Luz Silva Santillán.

De ahí lo acertado en la resolución emitida por la Juez de origen al condenar a la demandada fiadora, a pagarle a la actora las rentas vencidas y no cubiertas a partir de la correspondiente al mes de febrero de dos mil quince e incluso las que siguieran venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, tal como se aprecia en la proposición tercera de dicha resolución, y no como lo refiere la apelante que dejó de tener el carácter de fiadora y que por ende su obligación feneció desde hace diecisiete años.

Ya que no es óbice para considerar lo resuelto por la juez de origen, en torno a la condena en el pago de la referidas rentas, lo aducido por la apelante en el sentido de que conforme a lo previsto en el artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, el hoy actor tuvo el término de treinta días naturales siguientes a la fecha de vencimiento, para demandar, a virtud de que, no obstante ello las obligaciones del fiador continúan, resultando aplicable el criterio⁸ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. FIADOR, SUBSISTENCIA DE LA OBLIGACION DEL, AL OPERAR LA TACITA RECONDUCCION DEL.

De prorrogarse la vigencia de un contrato de arrendamiento, con motivo de la tácita reconducción, subsisten las obligaciones del fiador, si expresamente se constituyó en responsable solidario, hasta la entrega material del bien y del pago acordado, como si fuera el inquilino.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1081/92. Pedro Castro Pérez. 26 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Máxime que, en principio, la acción principal reclamada se hizo consistir en la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas en la forma pactada primigeniamente y, subsidiariamente, la entrega del bien arrendado, no así por la terminación del

⁸ *Época: Octava Época, Registro: 216306, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Tesis:, Página: 296.*

contrato, para lo cual se estaría en un supuesto fáctico diverso; ya que no debe de perderse de vista que el contrato que por ministerio de ley se volvió indefinido, no trae consigo la imposibilidad de poderlo rescindir por alguna de las causas legalmente pactadas el documento base de la acción, lo anterior obedece al hecho de que si el arrendatario no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el arrendador le demande la rescisión de la relación contractual de arrendamiento, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó, lo que en el presente caso se actualizó, tal como se aprecia en el artículo 2143 y 2144 del Código Civil de Jalisco en concomitancia a las prestaciones reclamadas, lo cuales se transcriben para fines ilustrativos:

“Artículo 2143.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento o su prórroga, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, **estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato**, actualizándose el pago de la renta conforme al interés legal establecido en el presente código.”

“Artículo 2144.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:

Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;”

(Lo subrayado y en negritas es propio para fines ilustrativos).

Resultando aplicable el criterio⁹ que a continuación se cita, mismo que si bien interpreta artículos de diverso ordenamiento procesal, tales dispositivos se encuentran en idéntica redacción que los correlativos del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco:

**“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO,
PROCEDE LA ACCION RESCISORIA POR FALTA DE**

⁹ Época: Octava Época, Registro: 229817, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988, Materia(s): Civil, Tesis:, Página: 111.

PAGO DE LAS RENTAS EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS, TRATANDOSE DE UN CONTRATO DE.

De conformidad con los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, en el supuesto de que terminado un contrato de arrendamiento y su prórroga, si la hubo, al continuar el arrendamiento sin oposición del arrendador en el goce y uso del inmueble, el arrendamiento se prorrogará por tiempo indefinido y el inquilino deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al estipulado en el contrato, con arreglo a lo pactado, pues en términos de la fracción I del artículo 2425 del mismo ordenamiento, es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y tiempo que se convino, y si éste no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el arrendador le demande la rescisión de la relación arrendaticia, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó.”

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1925/88. Industrias Auge, S.A. 14 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Y de igual manera, por las razones que el se invocan el criterio¹⁰ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. ES LEGAL DEMANDAR SU TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS, AL FUNDARSE EN UNA CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De la fracción IV del artículo 2377 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que la rescisión es una de las maneras de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, las diversas formas de terminar el contrato contenidas en las demás fracciones de ese precepto (convenio expreso, nulidad, confusión, cumplimiento del plazo del contrato, etcétera), no deben confundirse con las causales de rescisión de éste, toda vez que el artículo 2383 del ordenamiento legal en cita establece: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2346 y 2348; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en

¹⁰ *Época: Novena Época, Registro: 170969, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Noviembre de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: IV.2o.C.71 C, Página: 716.*

contravención a lo dispuesto en el artículo 2374." Lo que implica que sólo en esas tres hipótesis puede solicitarse la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión. Por tanto, es legal que el actor demande la terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, pues está solicitando que se declare la conclusión de dicho acuerdo de voluntades, fundándose en una causa de rescisión."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 308/2007. Ana María Dávalos González. 20 de septiembre de 2007. Mayoría de votos. Disidente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Ponente: Juan Manuel Rochín Guevara. Secretario: Fernando Ureña Moreno.

Ahora bien, de actuaciones, no quedó acreditado por ninguna de las demandadas (arrendataria o fiadora), el haber cumplido de manera total con las obligaciones de pago de las rentas pactadas, por las cantidades que les fueron reclamadas como prestación principal, resultando igualmente aplicable al caso en particular lo que al efecto se interpreta en la jurisprudencia¹¹ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

¹¹ Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258.

Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.

Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

*Amparo directo 341/2009. *****. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.*

En tal sentido de las cosas, en corolario a lo antes expuesto y ante lo infundado e inoperante que resultaron los agravios esgrimidos por las apelantes *****
***** **(arrendataria)** y *****
***** **(fiadora)**, lo que en el caso procede es confirmar en sus términos la sentencia apelada por estar ajustada a derecho.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 83, 86, 87, 88, 89, 286, 418, 430, 434, 435, 451 y 456 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, el presente trámite de apelación se resuelve con las siguientes:

PROPOSICIONES

PRIMERA.- Se estiman infundados e inoperantes los agravios que hizo valer la parte demandada *****
***** **(arrendataria)** y *****
***** **(fiadora)**, en consecuencia:

SEGUNDA.- Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de fecha **28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete**, pronunciada por la Juez ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, en los autos del Juicio Civil Sumario número **975/2016**, promovido por *****
*****, en contra de *****
***** **(arrendataria)** y *****
***** **(fiadora)**.

TERCERA.- Por lo que ve a esta segunda instancia, no se impone condena en el pago de costas a ninguna de las partes, por no actualizarse alguno de los supuestos previstos por el artículo 142 de 1 Código de Procedimientos Civiles de Estado de Jalisco.

CUARTA.- Para los efectos de ejecución, regrésense los autos originales y documentos al Juzgado de su procedencia juntamente con testimonio certificado de la presente resolución y en su oportunidad archívese el presente toca como caso totalmente concluido.

Notifíquese por medio de boletín judicial, en virtud de que la presente resolución se dictó dentro del término previsto por el artículo 439 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación a las partes.

Así lo resolvió la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, integrada por los Magistrados Maestro **FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA**, (Presidente), Maestro **ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO** (Ponente) y Doctor **JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, actúa en la Secretaría de Acuerdos el Licenciado **FABIÁN HUITRADO ARECHIGA**, quien da fé.

M´RRP/jna/asqv/ryso